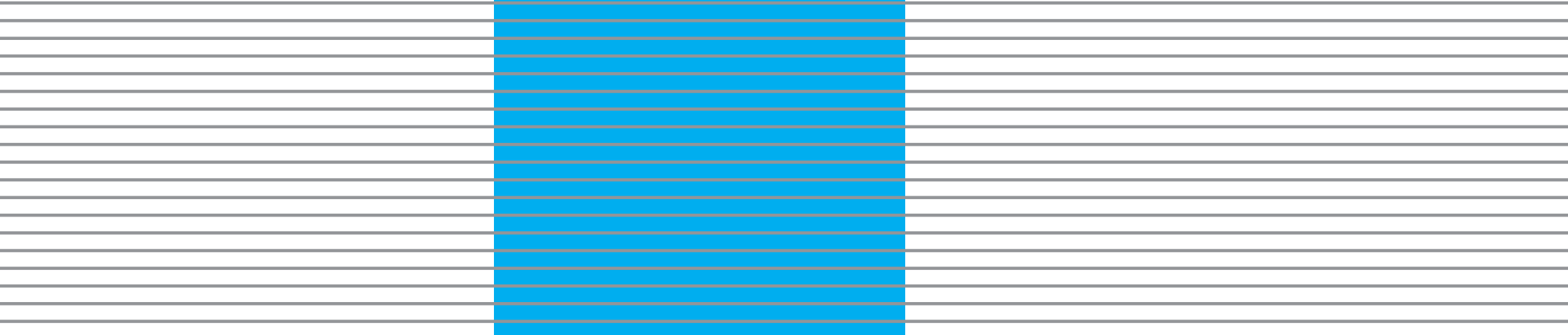



マンションリフォーム便利帳 2012



発行： 一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

監修：財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

協力：一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会

目次

基礎編

データ	リフォーム市場の動き	04
	住宅相談の件数と内容	05
	マンションのストック数と典型的な仕様	08
	マンションの設備・機器の変遷	11
現地調査	現地調査の手法	12
見積り	見積りの方法	14
契約	リフォーム工事の契約	16
法令	法令ガイド① 共用部分と専有部分	18
	法令ガイド② 設備の変更	20
	法令ガイド③ 内装制限	22
共用部分	共用部分の維持修繕体系と長期修繕計画	24

技術編

設備	設備リフォーム工事のトラブルと対策	26
結露	結露の原因と対策	30
遮音	音環境に関するトラブルと対策	32
バリアフリー	バリアフリーの設計指針と必要寸法	34

資料編

相談カルテ	マンションリフォーム相談カルテ	36
請負契約約款	住宅リフォーム工事請負契約約款	38
保証約款	住宅リフォーム工事保証約款	40
資金計画	リフォーム工事の費用と資金計画	42
機関一覧	リフォーム関連団体連絡先	46

リフォーム市場の動き

リフォーム市場の動き

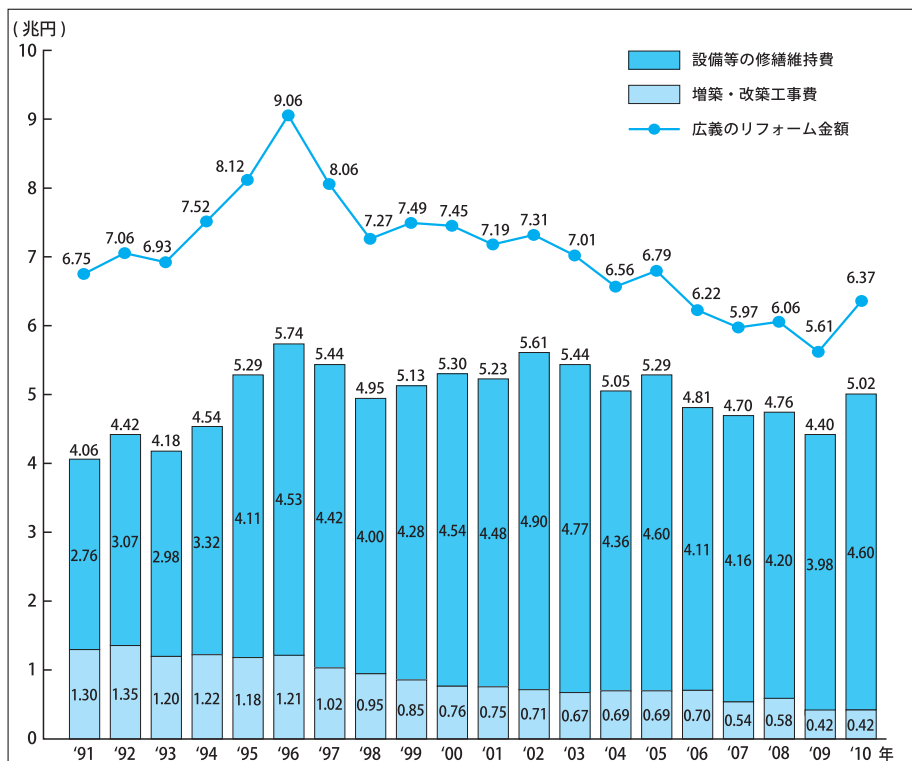
2010年における住宅リフォームの市場規模は5兆200億円である(図)。

なお、住宅着工統計上「新築住宅」に計上される増築・改築工事費と、エアコンや家具等の耐久消費財の購入費を含めた金額を「広

義のリフォーム市場規模」といい、これは6兆3,700億円である。市場規模は前年度より上回り、6兆円台に回復した。

また、長期的には、1996年以降は経済不況の影響から、市場規模は減少傾向にあるが、近年落込みの激しい「新築市場」に比べて、「リフォーム市場」は底堅いようだ。

図 住宅リフォームの市場規模



注1 推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない

注2 本市場規模は、「建築着工統計年報」(国土交通省)、「家計調査年報」(総務省)、「全国人口・世帯数・人口動態表」(総務省)等により、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが推計したものである

住宅相談の件数と内容

相談区分の割合

住宅に関する相談について、2010年度末の統計によると、以下のようなことが分かった。

1. 相談件数の推移

住宅相談の総数は、住宅エコポイント制度

に関する相談を除くと、2010年度は17,713件となり、過去最大となった(図1)。

2. 相談区分の割合と特徴

相談区分別を見ると、2010年は、「住宅本体」が最も多く、「リフォーム」が次に続く結果となった。

図1 相談件数の推移

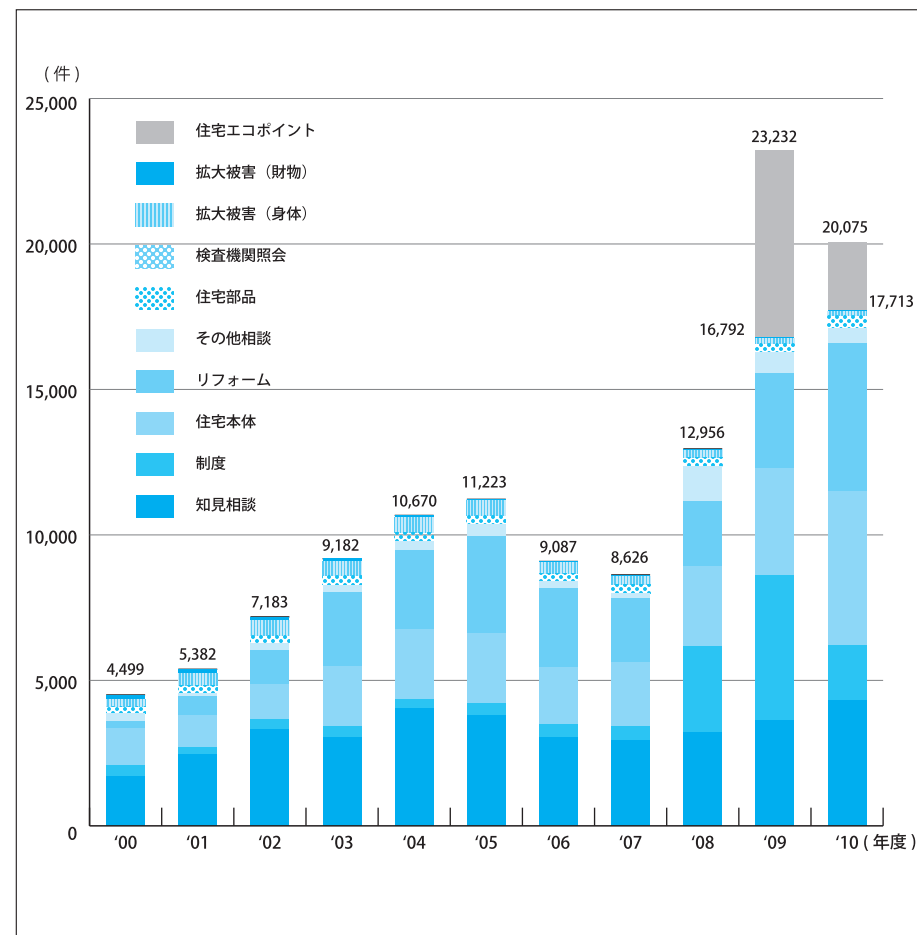


図1～7出典:「住宅相談と紛争処理の状況」住宅リフォーム・紛争処理支援センター

また、リフォームに関する相談では、悪質な訪問販売リフォームが問題となった2003年度と2005年度には3割近くまで増加した。2005年には、埼玉県で認知症の姉妹が複数の事業者から多額の契約を結ばされていた事件が発覚し、悪質訪問販売リフォームが大きな社会問題となった。

リフォームに関する相談は、2010年度は5,094件となり2009年度の3,253件と比較して約56.6%増加し、住宅全体に関する相談は、約44.4%増加した。

相談区別の主な相談内容

1. 知見相談

住宅等を取得するにあたって、事前に技術的・法律的な情報を得ておきたい場合などが典型的。なお、相談内容が複数の相談区分に該当するときは、総合事情をもとに判断して「知見相談」に区分している相談がある。

2. 制度

品確法、住宅性能表示制度に関する質問、疑問など、法律や制度に係る相談。品確法の施行時期や評価住宅の取得方法など。

3. 住宅本体

実際に取得した住宅に「瑕疵」「欠陥」があると疑われる相談。「築3年の住宅外壁に大きなひび割れが生じた」「内壁に隙間があり、釘が半分しか打ってないことがわかった」など。

4. リフォーム

リフォーム工事にかかわる一切の相談。施工内容をめぐる知見的な相談や工事費の目安、業者選定にあたっての注意事項の問合せおよび解約の可能性を問う相談が多い。訪問販売に関する相談も増えてきた。

5. 住宅部品

「使用して2～3年の浴槽にひび割れが発

図2 相談全体の主な不具合事象 (2010年度)

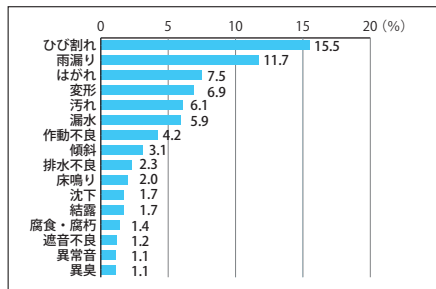


図3 戸建住宅の主な不具合事象 (2010年度)

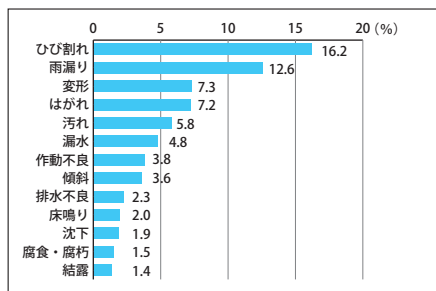
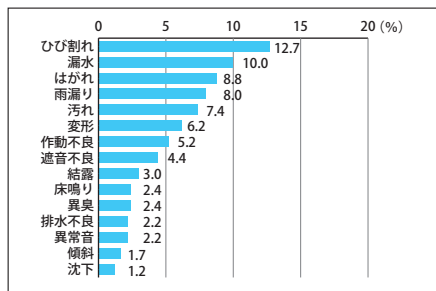


図4 共同住宅の主な不具合事象 (2010年度)



生した」「1週間ほど旅行して帰ったら、ステンレスに錆が発生した」など。

6. 拡大被害 (財物・身体)

住宅の欠陥等に起因して財物や身体に被害が出た場合の相談で、財物の例では、「屋根からの雨漏りで天井や壁紙が染みて取り替え

図5 相談全体の主な不具合部位 (2010年度)

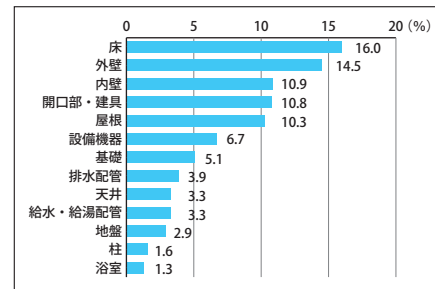


図6 戸建住宅の主な不具合部位 (2010年度)

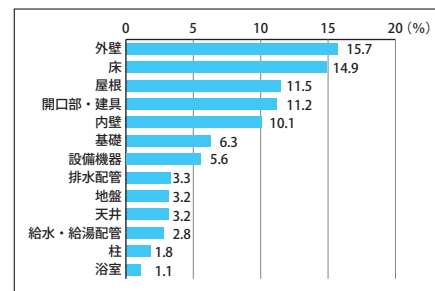
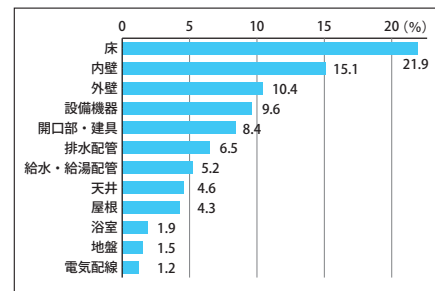


図7 共同住宅の主な不具合部位 (2010年度)



なければならなくなった」「配管からの漏水で床下が水浸しになった」などが主である。

身体の相談例には、「キッチン周りから小火が出たので原因を調べたい」「階段の手摺りが外れてケガをした」など。

不具合の主な相談内容

1. 不具合事象

不具合事象について、住宅全体では「ひび割れ」や「雨漏り」が上位を占め、戸建住宅も同様である(図2・3)。

共同住宅においては、主に「遮音不良」「床鳴り」「異常音」など、“音”に関する相談が多い傾向が見られる(図4、32～33頁参照)。

2. 不具合部位

住宅全体の不具合部位では、主に「床」や「外壁」が挙げられ、戸建住宅もその2カ所の不具合が多い(図5・6)。

共同住宅の不具合部位には「床」「内壁」「外壁」が多く挙げられる。これは不具合事象と関連し、上下階や隣戸からの騒音が問題になっていると考えられる(図7)。

こうした相談事例や相談内容の特徴から得られた、マンションリフォーム事業者として注意すべきポイントを表に掲げる。

表 相談事例から学ぶポイント

ポイント
① 事業についての情報提供を
② 施主ニーズの把握を
③ 事前調査は必要不可欠
④ 消費者に正確で十分な説明を行う
⑤ 契約書を取り交わすことが大切
⑥ 関係法令の知識を
⑦ 管理規約上の手続きを遵守する
⑧ 居住者への安全、健康への配慮
⑨ 近隣への配慮
⑩ 良質な工事の提供

マンションのストック数と典型的な仕様

マンションの建築時期によって典型的な仕様は異なる。
 大まかな時代区分での傾向は、リフォーム計画の参考となる。

マンションストックの推計数

昭和30年前後からわが国に普及し始めたマンションは、幾度かのブームを経ながら都市部を中心に供給され、平成22(2010)年

末時点のストック数は約571万戸にのぼる(図1)。

なお、居住人口は、平成22年の国勢調査による平均居住人数から算出すると、約1400万人であると推測される。

図1 全国のマンションストック数

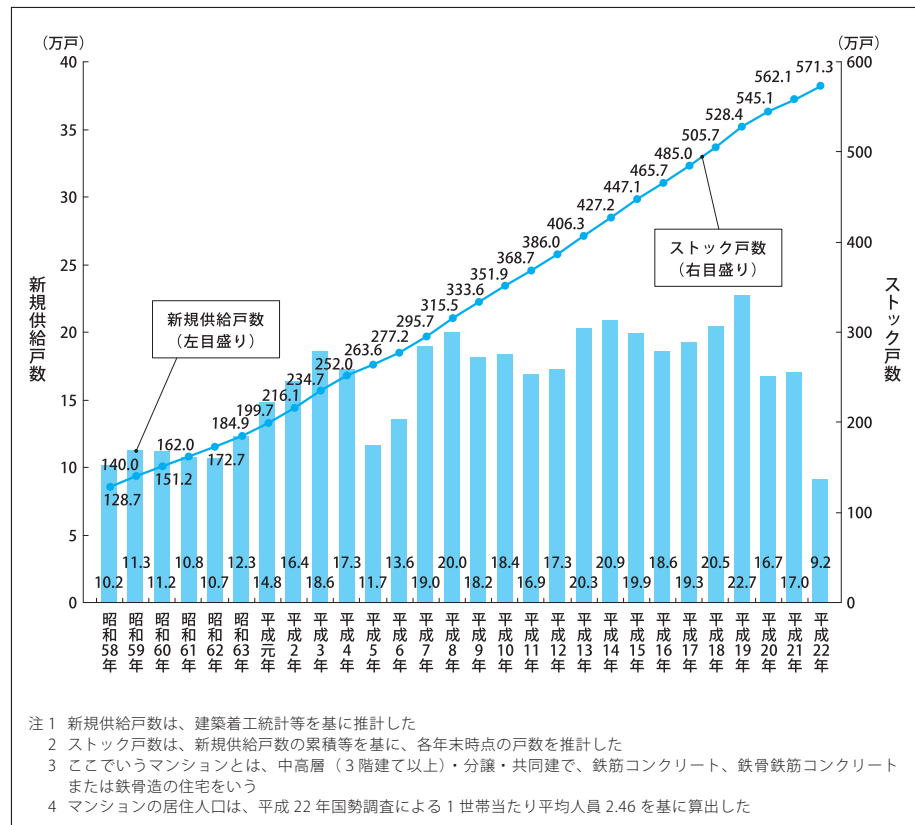


図1 出典：国土交通省ホームページ (http://www.mlit.go.jp/)

年代別区分による典型的な仕様

住宅の主要部位に採用される仕様は、建築時期ごとに大まかな傾向が見られる。ここでは、居室、浴室、洗面・脱衣室の三つについて、時期と典型的な仕様例を紹介する。

ただし、分類の区分と実際の採用時期とは多少のずれが生じることに注意したい。

1. 居室の典型的な仕様例

居室廻りの仕様例を図2に示す。

①昭和40年代以前

昭和40年代以前は、床は木造床組み工法、壁はモルタル塗り(プaster塗り)、天井は、吹付け・塗装仕上げが採用される例が多い。

また、スラブ厚は110~130mm程度、階高は2,550~2,600mm程度であり、断熱性能・遮音性能ともに問題がある場合が多い。

②昭和40年代後半以降(公営・公団)

昭和40年代後半以降は、内装パネルが採用され始めた。特に、公営住宅や公団住宅、

図2 居室の典型的な仕様例

建築物の分類 建築時期	持ち家		借家	
	分譲マンション	公営	公団・公社	民間賃貸(非木造)
昭和36年~45年	①	①	①	①
昭和46年~50年	②	②	②	②
昭和51年~55年	③	③	③	③
昭和56年~60年	②	②	②	②
昭和61年~平成2年	③	③	③	③
平成3年~7年	③	③	③	③
平成8年~12年	③	③	③	③

- ① 床:二重床、壁・天井:湿式仕上げ
- ② 床:二重床、壁・天井:PB+クロス(化粧PB)張り[一部湿式]
- ③ 床:直床、壁・天井:PB+クロス(化粧PB)張り[一部湿式]

民間の一部では、浮き床支持具等を用いた乾式二重床や、ビニルクロス直貼りや、化粧石膏ボードの壁・天井が採用される例が多い。

また、スラブ厚は130~150mm程度、階高は2,550~2,800mm程度であり、断熱性能・遮音性能は①と比べ改善された。

③昭和40年代後半以降(民間)

昭和40年代後半以降、民間の一部の集合住宅では、床はモルタル塗りの上に、カーペットや木質床材で仕上げる直床、壁・天井は②と同様にビニルクロス直貼りや、化粧石膏ボードが採用される例が多い。

また、スラブ厚は130~200mm程度、階高は2,650~2,950mm程度であり、断熱性能・遮音性能は①と比べ改善された。

2. 浴室の典型的な仕様例

浴室廻りの仕様例を図3に示す。

①昭和40年代以前

昭和40年代以前は、アスファルト防水による浴室が多く、昭和50年代後半まで採用

図3 浴室の典型的な仕様例

建築物の分類 建築時期	持ち家		借家	
	分譲マンション	公営	公団・公社	民間賃貸(非木造)
昭和36年~45年	①	①	①	①
昭和46年~50年	②	②	②	②
昭和51年~55年	②	②	②	②
昭和56年~60年	③	③	③	③
昭和61年~平成2年	③	③	③	③
平成3年~7年	③	③	③	③
平成8年~12年	③	③	③	③

- ① アスファルト防水による床防水
- ② パン・パネル工法による床防水
- ③ 浴室ユニット

されていた。また、排水管はスラブ下配管、給湯設備はCF釜またはBF釜、浴室を囲む3～4面はコンクリート壁であった。

②昭和40年代後半～昭和50年代の一部

この頃、防水パンや浴室パネルを用いる「パン・パネル工法」が普及。排水管はスラブの上または下に配管し、給湯設備はBF釜、浴室を囲む2～3面はコンクリート壁であった。

③昭和50年代以降

民間は昭和50年代前半に、公営・公団は、昭和50年代後半に浴室ユニットが採用された。浴室のユニット化に伴い、排水管はスラブ上配管、給湯設備は給湯器、浴室を囲むコンクリート壁は1～2面となった。

3. 洗面・脱衣室の典型的な仕様例

洗面・脱衣室廻りの例を図4に示す。

①昭和40年代以前

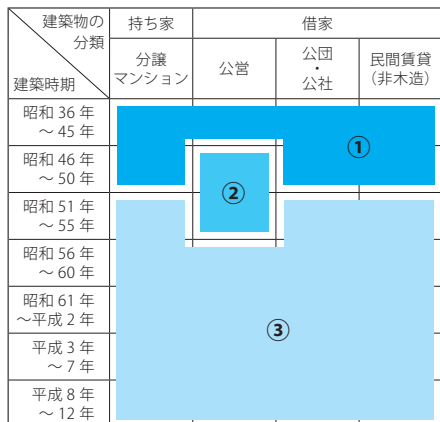
洗濯機置場が計画されていない例や、バルコニーに設置する例が多い。

洗面器（洗面台）は、壁掛けまたは床置き。洗面台が採用され、洗面器に接続する専用排水管についてはコンクリート壁内に埋め込まれている例が見られる。

②昭和40年代後半以降（公営）

昭和40年代後半の一部の公営住宅では、

図4 洗面・脱衣室の典型的な仕様例



- ① 洗濯機置場なし
- ② アスファルト防水の上洗濯機置スペース確保
- ③ 洗濯機防水パン

洗濯機置場を室内化し、アスファルト防水による洗濯機置場が採用された。

③昭和50年代以降

洗濯機置場の室内化が進み、洗濯防水パンが設置された。また、洗面器は、洗面化粧台が採用されるようになった。

最後に、表は住宅都市整備公団の仕様例の変遷である。こちらも併せて参考にされたい。

表 住宅都市整備公団における住宅主要部位・部品の変遷

年代	昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代
外壁厚	180mm	180mm (昭和48年以降は200～220mm)	200～220mm
スラブ厚	110mm	120～130mm	130～150mm
屋根防水	露出アスファルト防水	露出アスファルト防水	本防水（外断熱）
畳寸法	1,600×800mm	1,600×800mm (昭和48年以降は900モジュール)	1,760×880mm
窓・手摺り	鋼製手摺り（一部アルミ）	鋼製手摺り	アルミ製手摺り
外周リ建具	木部（鋼製と併用）	鋼製建具（アルミと併用）	アルミ製建具
流し台	ステンレス流し台	ステンレス流し台	コンロ付き流し台
台所換気扇	取付け枠のみ設置	換気扇（150mm）設置 (昭和45年以降)	レンジフードファン

表出典：『学びなおしの住宅リフォーム』住宅リフォーム・紛争処理支援センター

マンションの設備・機器の変遷

表 マンションの設備・機器の変遷 ※給水・給湯・排水配管の材料や継手工法にも変遷があるため、注意したい

年代	～昭和40年代中頃	昭和40年代後半～50年代前半	昭和50年代中頃～50年代後半	昭和60年代～平成初期	平成10年代～	
電気設備	電気容量	単相100V (契約) 15～20A、(設計) 30～40A	単相100V、30A (～40A)	単相100V、30A (～40A)	単相100/200V、40A (～60A)	単相100/200V、50A (～60A)
	コンセント	クーラー用コンセント2カ所	クーラー用コンセント2カ所	各室2カ所、クーラー用コンセント2カ所		
	照明器具				インバータ照明器具	センサー付き照明器具
	オール電化・IT対応ほか			オール電化マンションの登場	・オートロック・モニター付き ・IT対応マンションの登場	IT対応マンション・オール電化マンションの普及
給排水設備	給排水配管	・共用部PS面積は最小限 ・浴室・便所排水管は床下（下階天井裏）横引配管 ・共用部と専有部の区分が不明瞭	・特殊継手排水システム	・共用部PSの廊下側配置 ・水廻り部の集約化 ・点検口の複数設置 ・二重床：給排水の床上横引配管 ・共用部と専有部の区分が明確化	・さや管ヘッダ式配管工法（住戸内給水・給湯配管） ・排水通気弁	圧送式排水システム
	水廻りの設備ほか	・浴室は湿式工法が多い ・防水・給排水配管工事に注意	・ユニット機器・製品の導入 ・オールユニットバス ・洗面ユニット ・キッチンユニット	配管・配線のコンクリート打込みの廃止	・節水型便器 ・ディスプレイ排水処理システム	超節水型便器
給湯・暖房設備	給湯・冷暖房方式湯沸器ほか	・戸別給湯方式（台所・浴室・洗面） ・BF（バランスドフリュー）型ガス湯沸器	・戸別給湯方式（台所・浴室・洗面） ・中央式 ・BF型ガス湯沸器、FF型ガス湯沸器 ・電気熱源	・戸別給湯方式（台所・浴室・洗面） ・中央式（住棟：HEATS、住戸：TESなど） ・電気温水器（深夜電力利用）	・住戸中央式給湯・暖房方式の普及（TESなど） ・床暖房普及（温水・電気） ・浴室（暖房）乾燥機 ・追炊き給湯器	・住戸中央式給湯・暖房方式 ・潜熱回収型給湯器（エコジョーズ） ・自然冷媒ヒートポンプ給湯機（エコキュート）
	給排気システム	・各戸煙突式 ・Uダクト、SEダクト式	・直接排気方式（開放廊下型） ・Uダクト、SEダクト式の普及	・外部への直接排気方式が普及	・24時間換気システムの導入開始 ・Uダクト、SEダクトの衰退	24時間換気システムの普及

出典：『マンションリフォームマネジャー平成20年度更新講習テキスト』住宅リフォーム・紛争処理支援センター

現地調査の手法

マンションリフォームにおいて、現地調査は欠かせない
構造や設備など、現状から想定される問題点と解決策を考えておく

現地調査を行う時期

1. 概略調査

計画前に構造や設備などの規制と、周辺環境の調査を行う。既存建築物の図面や管理組合による管理規約を調べ、マンション全体のソフト、ハード両方の現況を把握する。遮音性能や仕上げ材の規定、あるいは、リフォーム工事に伴う各種手続きなどを確認する。

2. 詳細調査

プランが決定した後、細かい納まりを意識して、再度現地調査を行う。

リフォームの内容によって、構造設計者や設備工事業者など専門家の判断が必要となるときは同行してもらうとよい。

3. 解体中の調査

リフォーム工事では、どれほど入念な事前調査を行っていても、解体して初めてわかることも多数ある。そのため、プランの変更を余儀なくされることもあり、迅速な判断が重要だ。さらに、将来的なことを考え、この時点での詳細な記録も残しておきたい。

現地調査のポイント

1. 構造の調査のポイント

構造を確認するには、図面と現地調査が必要である。マンションの場合、共用部分である構造躯体には手を入れられないことが多い。うえ、間仕切り壁についても管理規約でリフォームに関する制限が設けられていること

もある。

また、既存図面と現状が異なるなど、考えられる状況をすべて想定し、あらかじめ解決策を考えておく。こうした内容はユーザーにも伝え、疑問点を共有しておくとうい。

構造躯体でわかりにくいのは、天井裏などに隠れている梁である。点検口に潜って梁方向や寸法などを判断する。

そのほか、換気設備や冷暖房機器を新設する場合は、スリーブの位置や共用のダクトスペースの換気方式を確認する。場合によっては、バルコニー側の壁に新規でスリーブを設ける必要が出てくるため、工事の許可や構造設計者の助言が必要となる。

2. 設備関連の調査のポイント

設備関連の現地調査の項目について、主なポイントを表に掲げる。

設備についてはマンションの建設時期や、導入設備、あるいは管理規約などによって制限内容が大幅に異なるため、注意したい。

3. 内装仕上げの調査のポイント

床については、スラブとの段差など、床レベルについて確認しておく。特にマンションでは遮音性能に関する事前調査が重要となる。築年数が古いマンションはコンクリートスラブの厚さが薄く、遮音性能が低いいため、規定の遮音性能を確保するには床工法の検討が必要となる。

壁・天井についても同様に遮音性能の確保や、工事内容の可否を調べておく。

表 設備関連の現地調査のポイント

分類	ポイント		
	調査目的	確認内容	調査方法
共通の PS の調査	<ul style="list-style-type: none"> 建物全体のシステムの把握 現在支障がないが、新規に行うときの改善点はないか 	<ul style="list-style-type: none"> システム（換気方法、給水方法など） 引込み経路 容量 	<ul style="list-style-type: none"> 最初に目視で行う その後電気やガスの規定容量、システムを管理組合に確認する 不明な点がある場合は、電力会社やガス会社、自治体等に問合せ
配管の調査	<ul style="list-style-type: none"> 効率のよい設備レイアウトとこれからの設備システムを考えるうえでの現況把握 	<ul style="list-style-type: none"> 配管経路の把握 材料が老朽化していないかの確認 	<ul style="list-style-type: none"> ユニットバスなどの天井点検口 キッチン排水部分から覗く
排水位置・勾配調査	<ul style="list-style-type: none"> 天井高さ、水廻りレイアウトを決めるため 	<ul style="list-style-type: none"> 排水位置と排水ルート 縦配管か、横引き配管か 新規設置の場合は配管スペースを確保できるか 既存排水口と新規の排水管を勾配を確保してつなげられるか、また、その際のコネクタ材料 	<ul style="list-style-type: none"> 床下点検口から覗く 床とスラブの段差や玄関と床の段差、床下地の状況（叩いた音の感じ）、掃出し窓のサッシとバルコニーの段差などから想像する
トラップの接続部材の確認	<ul style="list-style-type: none"> 新規の器材は接続可能か 接続する器材に制限はないか 	<ul style="list-style-type: none"> 既存は縦配管か横引き配管か 既存洗面所が縦配管（Sトラップ）でも床を上げて配管スペースが確保できれば横配管（Pトラップ）も可能 	<ul style="list-style-type: none"> 目視による
給湯方式	<ul style="list-style-type: none"> 既存のシステムが利用できるか 問題点はないか 容量は十分か 施主の希望機器を使用できる環境にあるか 	<ul style="list-style-type: none"> システム 使用給湯器の熱源、位置、配管ルート 既存の機器は現行に適しているか 新規の機器を使う場合、容量は大丈夫か 	<ul style="list-style-type: none"> 目視、聞取りによる
換気関連	<ul style="list-style-type: none"> 既存のシステムが利用できるか 問題点はないか 	<ul style="list-style-type: none"> システムの内容 自然換気か機械換気か 機器 ダクトの位置 新規に機械換気を導入する場合のシステムとルート 	<ul style="list-style-type: none"> 目視、既存図面、聞取りによる
電気関連	<ul style="list-style-type: none"> 容量は十分か 施主の希望機器を使用できる環境にあるか 	<ul style="list-style-type: none"> 引込み経路と容量 容量アップが可能か電力会社とマンション管理組合に確認 インターネット、電話、テレビの引込み状況 	<ul style="list-style-type: none"> 目視、聞取りによる

表出典：『建築知識 2004年7月号』エクスマレッジ

見積りの方法

リフォーム工事であっても見積書は作成し、工事内容と金額を分かりやすく説明する

見積りの問題点と対策

リフォーム工事には不確定要素が多数あり、既存部分への養生、小規模施工に伴う材料や手間のロスなどが工事費の増大につながり、金額に幅が出やすい。これを施主に理解してもらうためには、正確な数量の計測や見積書の作成が、最も有効で間違いがない。

見積りに関する問題点と改善策は表1のとおりである。

増改築工事とはかく割高になりがちなため、工事費の適正さについて施主に不安感、不満感を生じさせやすい。事業者が見積書を提示することで、施主の不安解消に込めたい。

見積りの各種方法

リフォーム工事費の見積り方法には、表2のような種類がある。

新築工事とは異なり、リフォーム工事では工種別内訳方式で明細書を付ける必要がある。また、変化に対応できる部屋別部分別内訳の方法も考えておく。

表1 見積りの問題点と改善策

問題点	改善策
<ul style="list-style-type: none"> ・工事費の想定が困難 ・適正な見積額の判定が困難 ・予算と見積りとの調整が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ・増改築工事における特殊性の説明と見積り条件の提示 ・標準化された内訳書式の制定 ・数量の計測方法の基準化

分かりやすい見積書とは

1. 概算見積りと最終見積りの2段階で

リフォーム工事はスピーディに事を進めるのが肝要だ。しかし、簡単な打合せだけでパソコンで作成した詳細な見積書を出すと、施主が最終見積りと錯覚して決断を焦ってしまう、逆効果になることが多い。

まずは7～8割の精度の概算見積りを出す。概算見積りを示すときには、①施主の予算に合わせた内容、②施主の要望をすべて入れた内容、③それらを調整した提案型の内容、の3種で見積り内容を確認するとよい。

2. 追加や変更を簡単にできるように

リフォーム工事は追加修正が出やすいため、見積書の内容もそのような動きに即応できたほうがよい。追加変更のつど、その内容と金額だけでも確認でき、押印してもらう書類を用意する。

3. リフォーム工事特有の項目を明示

新築ではクローズアップされない工事項目(解体、廃材処理、仮設、養生、小運搬費)はできるだけ具体的に示す。

概算見積りも、「一式」表示は極力減らす。さらに「手間賃の割増単価」を明記したり、施主の了承を得て「予備費」を設けておく。簡単な水廻り工事であっても、周辺の建築工事が同時発生しやすい旨は、あらかじめ施主に伝え、リフォーム工事費のトラブルについて予防する。

表2 工事費の見積り方式と特徴

名称	特徴
工事費総額方式	比較的少額の工事に多いが、施主には内訳が判断できないため不適。しかし、予算内で迅速に進めたいときには有効
工事単価方式	新築工事に多いが、最近はスケルトンリフォームに取り入れるケースもある
工種別内訳方式	最も一般的。必ず内訳明細書を添付し、各工事の積算根拠を明示する
部屋別・部分別内訳方式	工種別内訳方式の工事細目を部屋別に区分し、さらに部位別に整理して表現する方法。仕上げ中心のリフォームでは、施主にも分かりやすい。ただし、作成する側の手間も増える。10万円単位で捉えるなど、精度を調整すると打合せに役立つ

表1・2、図出典：『住宅リフォームステップアップセミナー 事業者編』住宅リフォーム推進協議会

図 「見積書」の記入例

① 住宅リフォーム工事御見積書
小規模工事の場合でも見積書は必ず作成する。事業者選定時の「概算」と契約段階の「最終」の2段階で見積りを提出する

② 使用材料
施主が希望した銘柄、仕様になっているかを確認してもらう

③ 一式
数量や単価を出せるものは出し、なるべく「一式」としないこと。一式工事でない場合、施主にその旨を説明する

④ 解体・廃棄物処理費
廃棄物の処理方法や処理費用を明記する。施主の理解を得にくい部分でもあるため、必要に応じて説明する

⑤ 諸経費
諸経費に含まれる内容を施主に説明する

⑥ 有効期限
通常は1カ月程度とする

書式IV 作成日 平成 27 年 3 月 1 日

住宅リフォーム工事 御見積書

家田 建一 様

請負者名 ○××リフォーム株式会社 印
代表者 ○△○△
住所 □□県○○市××町△△-△

*設計料を必要とする場合は、工事項目に明記します

工事項目	概要(仕様)	単価・数量・時間等	金額
1. ダイニング工事			508,800
(1) 仮設工事	養生費	17.0㎡ 700	11,900
〃	内部簡易足場料	17.0㎡ 100	1,700
〃	清掃片付け費(クレーニング費)	17.0㎡ 900	15,300
(2) 内装工事			
床フローリング	(仕様:○○○○○) (仕様:○○○○○)	17.0㎡ 7,800	132,600
同上 點手間		17.0㎡ 4,500	76,500
天井ビニールクロス	(仕様:○○○○○) (仕様:○○○○○)	17.0㎡ 1,800	30,600
同上 下地調整費		17.0㎡ 2,600	44,200
壁ビニールクロス	(仕様:○○○○○) (仕様:○○○○○)	40.0㎡ 1,800	72,000
同上 下地調整費		40.0㎡ 2,300	92,000
(3) 塗装工事	本塗装	一式	25,000
(4) 電気工事	スイッチコンセントプレート取替	一式	7,000
2. キッチン工事	(別紙内訳)		928,200
3. 解体・廃棄物処理費	ダイニングキッチン既存撤去	一式	140,000
計、諸経費			150,000
工事価格(税抜き)			1,727,000
取引に係る消費税等			86,350
合計(税込)			1,813,350

■(付録)見積書内容を確認するため、打ち合わせシートは必ず添付します。
本見積書の有効期間は、平成 27 年 3 月 31 日までとさせていただきます。
※ この書類は大切に保管してください。

060401 版

4. わかりやすい表現を

リフォーム工事は施工範囲に限られることが多く、見積りは部屋や部位別に分けて書くほうがわかりやすい。ただし、「一式計上」「材工とも」という表現はわかりにくく、施主の

誤解を招きやすい言葉なので気を付ける。

最終見積書のサンプルとして図を参照されたい。図面や仕上げ表を添付し、施主が見積書と見比べやすいものにする、施主が納得しやすく、打合せもスムーズに進む。

14 マンションリフォーム便利帳

マンションリフォーム便利帳 15

リフォーム工事の契約

リフォーム工事の契約書は必ず作成し、法に定められた記載方法を遵守する

契約時の問題点

リフォーム工事を行った施主のアンケートによると、施主の不満の多くは、工事期間や費用が当初の予想から外れて困っていることにある。この問題の背景にあるのは、契約書を取り交さずに工事をしていることだ。

リフォーム工事は小規模のものが多く、口約束だけで設計や工事を行うため、あとでトラブルの原因となっている(表1)。

契約そのものを避けたがる施主には、気軽な「覚書」でもいいので書面を残す。「覚書」も証拠になるため法律的に有効となる。

問題が生じなければ、あるいは問題が生じても話し合いで解決できるのなら契約書は確かに不要である。しかし、契約はトラブルが生じたときのためであり、簡単でもよいから契約書は取り交わしておくほうがよい。

表1 契約の問題点と対策

問題点	理由	結果	対策
変更工事が多い	・着工前の設計内容の検討が不十分 ・隠れた部分の修繕など、予期しない工事の発生	・工事費が変化し、総額が把握できない ・現地変更で取合いが悪くなる ・工期の延長	・事前の調査、設計を十分に行う ・これをもとに契約を締結する ・小規模工事でも簡単に契約できる書式を考える
既存部分との取合いがうまくできない	・リフォーム部分以外は工事対象とならないことが多い ・材質、色彩など、既存部分と同じものが、必ずしも揃えられない	・リフォーム工事の仕上りに不満が残る	・リフォーム部分のみの工事では取合い、仕上りに限界があることを明示 ・施主に上記の点を説明して理解を得る。契約書にも記載
日常生活に対する不便が起きる	・住みながらの工事のため、騒音など利用上の制約を受ける ・職人のマナー、工期の延長も原因	—	・契約書通りの工期を守る ・工程表を示す ・契約書に居住者への配慮をうたう

契約書のポイント

契約を交わしやすくするためには、簡単で使いやすい契約書を用意するとよい。

工事費が500万円に満たない程度の工事用として、住宅リフォーム推進協議会から、リフォーム工事用の推奨書式が発表されている(<http://www.j-reform.com/shosiki/shosiki.html>)。リフォーム工事特有の内容が盛り込まれているので、うまく活用したい(図)。

独自の書式を利用する場合も、上記書式の注意点を満たしているか再確認しておく。

そのほか、契約書に添付する工事請負契約約款(38~39頁)における「クーリング・オフに関する注記」の記載方法や、訪問販売・電話勧誘などでリフォーム工事を扱う場合には、表2に掲げる「特定商取引法」が適用されることに注意する。

図 「工事請負契約書」の記入例

① 住宅リフォーム工事請負契約書
発注が決まったら工事の大小にかかわらず、契約書を交わす

② 工期
工事開始の時期を明記し、どのくらい前から片付けなどの準備が必要なのかを施主に伝える

③ 請負者
事業者の電話番号や所在地などを伝える

④ 請負金額
請負金額以外の別途費用が

ある場合は、あらかじめ説明する

⑤ 住宅リフォーム工事打ち合わせシート/工事請負契約約款
見積書のほかにこの2つの書類も必ず添付する

⑥ 支払方法
ローンを利用する場合、介護保険や自治体などの補助を受ける場合、「前払い・部分払い・竣工払い」以外の支払方法などについては、協議したうえで竣工払い欄の下に記入する

図出典：『住宅リフォーム ステップアップセミナー 事業者編』住宅リフォーム推進協議会

表2 「特定商取引法」による訪問販売に対する規制

項目	法	内容
事業者の氏名等の明示	法3条	・勧誘前に消費者に対して、①事業者の氏名・名称、②契約締結の勧誘をすること、③販売しようとする商品の種類、を伝えなければならない
再勧誘の禁止	法3条の2	・事業者は、訪問販売を行うときには、勧誘に先立って消費者に勧誘を受ける意思があることを確認するように、努めなければならない ・消費者が契約締結の意思がないことを示したときには、その訪問時においてそのまま勧誘を継続すること、その後改めて訪問して勧誘することが禁止されている
書面の交付	法4条 法5条	・販売価格、支払時期・方法、商品の引渡し時期など、法で指定された項目を記載した書面を消費者に渡さなければならない ・数量を明記し、「外壁補修一式工事」などの書面では契約できない ・消費者に対する注意事項やクーリング・オフについては赤字の中に赤字で記載する。書面の字の大きさは8ポイント以上
禁止行為	法6条	・契約の解除を妨げるために、事実と違うことを告げる、故意に事実を告げない、威迫して困惑させるなど ・勧誘目的を告げずに誘引した消費者に対して、公衆の出入りする場所以外の場所で、契約締結について勧誘を行うこと
契約の申込みの撤回または契約の解除(クーリング・オフ制度)	法9条	・消費者が契約を申し込んだり、契約をした場合でも、書面を受け取った日から8日間以内であれば、書面により申込みの撤回や契約の解除をすることができる ・禁止行為があった場合は、期間経過後もクーリング・オフできる
過量販売契約の申込みの撤回または契約の解除	法9条の2	・訪問販売の際、消費者が通常必要とされる量を超えて購入する商品(役務・指定権利)を購入する契約を結んだ場合、契約締結後1年間は、契約の申込みの撤回または契約の解除ができる(消費者にその契約を結ぶ特別の事情があったときは例外とする) ・その際の清算ルールは、クーリング・オフと原則同様のものが適用される
契約の申込みまたはその承諾の意思表示の取消し	法9条の3	・事実と違うことを告げられ、その内容が事実であると誤認した場合、あるいは故意に事実を告げられず、その事実が存在しないと誤認した場合は、契約の申込みや承諾の意思表示を取り消すことができる
契約を解除した場合の損害賠償などの額の制限	法10条	・クーリング・オフ期間経過後、事業者から法外な損害賠償を請求されることがないように請求金額に制限がある

法令ガイド① 共用部分と専有部分

共用部分と専有部分との違い、共用部分の専用使用権など
管理組合の規定に合ったリフォーム計画とする

法令で定められる内容

1. 専有部分の範囲

1棟の建物に構造上区分された複数の独立住戸があるとき、それぞれの区分に所有権を認めるとともに、所有権を認めない共用部分（一部の共用に供されるべきでない部分）について建物の区分所有等に関する法律等で位置付けられている。

共用部分と専有部分の範囲は表1・図のとおり（マンション標準管理規約（単棟型）第7条、第8条）。バルコニー等のように、共用部分であっても専用使用権が認められている部位もあるが、居住者は良好な状態に管理する義務を負う。

2. 専有部分の修繕

マンションの住戸リフォーム（専有部分の修繕）の実施には、共用部分に関係する場合もあるため、あらかじめ管理組合の理事長にその旨を申請し、書面での承認を受けなければならないとされている。

問題になりそうな状況と解決策

管理規約のほか、詳細な仕様や部分ごとの用法についてもマンションごとに使用細則で定められている。そのため、リフォームの内容が工事可能かどうかを、事前に確認しなければならない。

以下に、使用細則にかかわるリフォーム工事の例を挙げる。

1. 床をフローリングにする

床をフローリング張りに変更する場合、管理組合の規定で遮音性能のレベルが設けられていることがある。遮音性能に関しては、5～7頁にあるようにトラブルの原因となりやすいため特に注意を要する（32～33頁参照）。

2. 玄関ドアやインターホンを取り替える

玄関扉、インターホンは共用部分である。玄関ドアに防犯用の補助錠を取り付ける、カメラ付きのインターホんに替えるなども、管理組合に確認する。

3. 非耐力壁の改装

構造躯体は共用部分であり、勝手にリフォームできないのは言うまでもないが、非耐力壁であっても、工事中に発生する音や振動がトラブルの原因になりやすい。そのため、管理組合の許可が得にくいこともある。

4. サッシの変更

窓は専用使用権を持つ、共用部分である。断熱用あるいは遮音用に内サッシを設ける場合、管理組合に確認する。

5. バルコニー

バルコニーは専用使用権が認められる共用部分で、消防法等の規定に基づき避難器具の設置や避難経路の確保が必要である（表2）。

例えば、バルコニーにスノコを敷き詰めて、避難ハッチをふさぐ、室外機やプランターなどの設置により、バルコニーの住戸間の隔て板が容易に破壊できないなど、避難上の支障

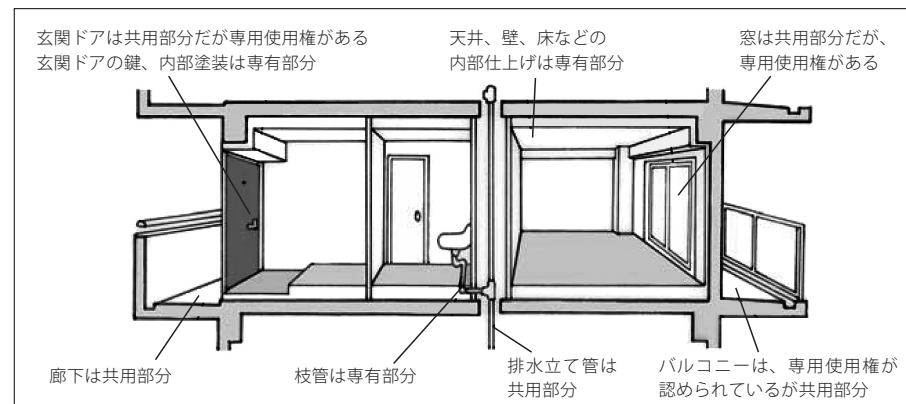
となる行為は禁止されている。したがって、避難ハッチの部分のスノコをくり抜き、使用に支障のないようにするなどの処置を行う。

そのほか、工作物設置の禁止、外観変更の禁止等の禁則事項が、マンションごとに使用細則で定められている。また、雨水ドレンの目詰まりによる漏水事故、幼児の落下事故を防ぐため足掛かりとなる部品をバルコニーに置かないなど、事故を防止するための規定などもある。物件ごとに管理規約や使用細則を調べ、管理組合に確認する。

表1 共用部分と専有部分

部位	共用部分		専有部分
	共用部分	専用使用権	
玄関ドア	玄関ドア	○	○
	玄関ドアの内部塗装、鍵		
床・壁・天井	内部仕上げ		○
	窓（窓枠・窓サッシ）	○	○
バルコニー	○	○	
配管	排水立て管	○	
	枝管		○

図 共用部分と専有部分、専用使用権の範囲



図出典：『知っておきたいリフォーム関係法令の手引き』住宅リフォーム推進協議会

表2 バルコニーの法令チェックポイント

内容	注意点	関係条文
避難器具に関する基準	・スノコなどで避難ハッチをふさがないようにする ・避難はしご（吊下げはしご）の使用法を表示する標識を撤去したり、隠したりしてはならない	消防法施行令第25条 消防法施行規則第27第1項第5号
避難上有効なバルコニー	・バルコニーの住戸間の隔て板が、容易に破壊できるようにする ・室外機やプランターは、避難上支障とならない位置にする	平成17年消防庁告示第3号
バルコニーの専用使用権	・工作物設置の禁止 ・外観変更の禁止 等	マンション標準管理規約第12条

注 国土交通省のマンション標準管理規約については、<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm> 参照

法令ガイド② 設備の変更

設備の変更では、共用部分の設備システムに注意し、計画前のチェックを欠かさず行うようにする

設備リフォームの注意点

マンションの設備リフォームにおいては、管理規約に定められる内容に特に注意が必要である。マンション標準管理規約には「専有部分の専用に供される設備のうち、共用部分内にある部分以外のもは専有部分とする」とあるが、専用に供されるか否かは、設備機能に着目して、管理組合により決定される。

設備は専有部分だけでなく共用部分と連動するため、ちょっとした認識不足が大きなトラブルを招きやすい(26～29頁参照)。

表1 計画前のチェック内容

設備	チェック内容
電気	契約量の上限 コンセント増設の際の規定
給湯	給湯方式の確認 給湯器の号数の上限
配管・排水	配管工法の確認 排水システムの確認 給水配管の大きさ・材料・工法 給湯配管の大きさ・材料・工法 排水管の大きさ・材料・工法など 新設する配管材料・工法の規定 継ぎ手材料・工法の制限
給排気システム	排気方式の確認 ダクトシステムの確認
換気設備	換気能力の上限 換気経路の変更の可否 スリーブ新設の可否 スリーブ設置位置の制限 サッシ変更の可否
ユニットバス	防水工法の制限 排水・配管の制限 工事内容や導入設備の制限

問題になりそうな状況と解決策

設備のリフォームにおいては、計画前に関連する工事項目を洗い出し、計画が実現可能かどうかを確認しながら進める(表1・2)。

1. 専有部分の設備機器や器具

設備のリフォーム工事は、共用部分の配管や配線のサイズと能力に見合う計画にすることが原則である。

給排水やガス、電気の設備機器・器具等は、いずれも単体で機能するものではなく、サービス供給側の本管や幹線等に接続されてはじ

表2 設備リフォームのチェックポイント

リフォーム内容	注意点
デイスポーターの設置	住戸単体では設置できないので、マンション全体で検討し、共用設備として処理槽の設置を含めて計画する
電気の契約電力を増やす	1戸当たりで契約可能な電力量の限度内に納める
空調機・IHクッキングヒーター・食洗機等の設置	専用回路の電源が必要かどうか、また必要となる場合の対処法も含めて検討する
給湯器の号数を増やす	ガス本管サイズによる使用限度内とする
専有部分の設備配管・配線の変更	共用部分との接続の際に、本管の能力や容量と整合させる
共用ダクトでの排気ファンの能力を大きくする	従前のファンと同等の能力で計画する

めて機能する。専有部分の設備であっても、その能力や容量等は、共用部分にある本管や幹線のサイズにより上限が設定されていることに注意したい。

なお、電気契約量の上限を上げたり、ガス本管サイズを太くしたりするには、共用部分の設備を改修する必要がある。これを行うには、管理組合を通じてマンション全体での修繕計画を立てることになり、1戸のリフォームだけで解決できる問題ではない。

また、既存の配管工法や配管のコンクリート躯体への埋込みなどによって、工事内容に制限があることにも気を配る。

(1) ガス給湯器

ガス給湯器の号数を上げるときは、ガス本管サイズによる使用限度内とする。

(2) 電気機器・器具

マンションの住戸1戸当たりで契約可能な電力量の限度内に納める。

また、空調機、IHクッキングヒーター、食洗機等を新設する場合は、専用回路の電源や排水経路が必要になることがあるため、事前のチェックを欠かさず行い、無理のない計画とする。

(3) 共用ダクト方式での排気ファン

共用ダクト方式のマンションでは、排気ファンの能力を極端に上げてしまうと、他の住戸に逆圧がかかってしまうことがあるので、従前のファンと同等の能力で計画する。

共用ダクトの場合、1戸当たりの排気能力を上げるには、共用部分の設備を改修する必要がある。

2. デイスポーター

デイスポーターは下水処理施設の処理負担が大きいため、条例でデイスポーターの設置を禁止する自治体もある。

デイスポーターを設置する場合は原則として、排水処理槽等を併設したデイスポーター排水処理システムの設置が求められる。マンションの場合、共用設備の排水システムにかかわってくるため、各住戸にデイスポーターを導入するには、マンション全体で検討し、共用設備として処理槽の設置を含めて計画することになる。

3. 換気設備・スリーブの新設

エアコンの設置や機械換気設備の新設に伴い、構造壁を貫通させてスリーブを設けるといった共用部分を工事する必要があることがある。

- ①構造躯体は共用部分であるため、管理組合の承認が必要
- ②導入を希望する設備とそのための工事が管理組合が承認する内容と合致するかどうか、事前に押さえておく
- ③機械換気設備を新設するには、換気能力に合わせた給気口(給気量)が必要
- ④増改築に伴うシックハウス対策として、所定の換気能力を確保しなければならない場合は、常時換気用の給気口が不足しないか確認

- ⑤給気口の確保のため、ガラリ付き窓サッシ(専用使用権の認められる共用部分)に替える場合は、管理組合に確認

4. ユニットバスの設置

既存建物の防水工法や、配管・排水に制限はないかなど、管理組合に確認したい。

そのほか、設備用の点検口が住戸内に設けられている場合には、リフォーム時にふさいだり隠したりしないようにする。

法令ガイド③ 内装制限

高層階の防火区画や、内装・換気のシックハウス対策など、法令で定められた規定内容を遵守したリフォーム計画を行う

問題になりそうな状況と解決策

マンションリフォームの内装工事において、法令の規定によって問題になりそうな状況について述べる（表）。

1. 防火区画に関わる内装制限

大規模建築物は、内部で火災が発生した場合に火災の拡大を防ぎ、被害を最小限にとどめ、避難が円滑に行えるよう、内部を防火区画することが義務付けられており、共同住宅は、この適用を受ける。そのため、天井と壁の仕上げ・下地ともに不燃材料または準不燃

材料とする必要がある。

また、このときの壁の内装制限の適用範囲は床から1.2mを超える部分となるため、内装制限を受ける居室でムク材などの不燃・準不燃材料以外の仕上げ材を使いたい場合は、1.2m以下の腰壁に施工するとよい。

はしご車が届かず消火活動が制限される11階以上の高層階では、100㎡以内ごとに防火区画する（建築基準法施行令第112条第5項）ことが義務付けられている。ただし、規定の条件を満たす場合は、防火区画の区画面積が緩和される（図1）。

表 内装リフォームの法令チェックポイント

チェック事項	適用範囲	法令で定められる内容		
		内容	緩和条件等	関係条文
高層階の内装制限 (防火区画)	<ul style="list-style-type: none"> 11階以上の高層階 100㎡ < 住戸面積 ≤ 200㎡ 居室の天井と壁、ただし壁は床から1.2m以下の部分を除く 	11階以上の高層階では区画面積100㎡以内ごとに防火区画する	内装・下地ともに準不燃材料とする場合、200㎡以上の区画 内装・下地ともに不燃材料とする場合、500㎡以上の区画	建築基準法施行令第112条第5項、同第6項 建築基準法施行令第112条第5項、同第7項
シックハウス対策	居室	<ul style="list-style-type: none"> 内装材の使用制限 機械換気設備の設置 天井裏等の制限 	使用する内装材の等級により必要換気量が変わる	建築基準法第28条の2 建築基準法施行令第20条の4～9 平14国道交通省告示第1113～1115号
住宅用火災警報器	<ul style="list-style-type: none"> すべての寝室等（就寝に供する居室および直下階に通ずる階段） 台所（自治体による） 	壁または天井の所定の位置に熱式感知器または煙式感知器を設置する	<ul style="list-style-type: none"> 自動火災報知設備が設置されている場合 スプリンクラー等の消火設備がある場合等 	住警器等規格省令第2条 消防法施行令第5条の7第1項

2. シックハウス対策

増改築を行う場合、シックハウス対策の規定に適合させる必要がある。

(1) 内装材料・天井裏等の制限

居室における化学物質の発散に対する衛生上の措置として、内装材の使用制限がある。また、天井裏等もホルムアルデヒド発散の少ない下地材とするか、天井裏等に換気設備を設置するなどの処置が求められる。

(2) 24時間換気設備の設置

既存の機械換気設備（24時間換気）の換気エリアと換気扇の能力を確認しながら、計画し、換気能力が不足する場合は換気扇の入替えや増設を行う。

また、間取りの変更を伴う工事で、かつ、1つの換気設備で複数の居室の換気を行う場合は、居室間の開き戸はアンダーカットや換気ガラリなどの通気措置がとられた建具か引

き戸とする。通気措置がない場合は、その居室に単独で24時間換気設備を設ける。

3. 住宅用火災警報器の設置

リフォームの有無とは関係なく、住宅では、消防法等により住宅用火災警報器を設置する義務がある。ただし、自動火災報知設備やスプリンクラーなどの設置によって免除される。設置期限は自治体によって異なるが、遅くとも平成23年5月までに行う。

(1) 住宅用火災警報器の種類

①熱式感知器
②煙式感知器
設置場所の特性に応じて、対応するタイプを取り付ける（図2）。

(2) 住宅用火災警報器の設置場所

①すべての寝室等は必須
②台所や居室等（自治体の条例による）
所在地の自治体の条例の規定を確認する。

図1 防火区画と内装制限

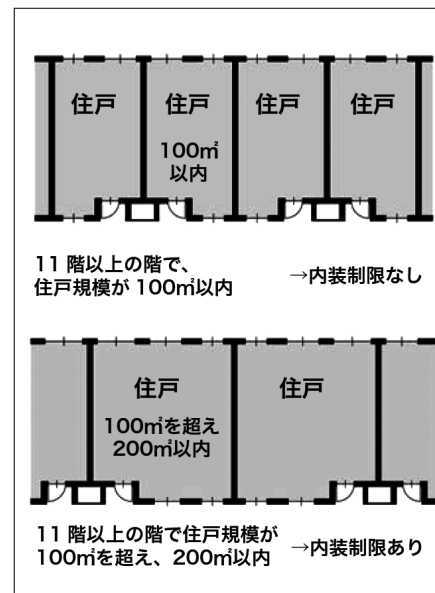


図2 住宅用火災警報器の取付位置

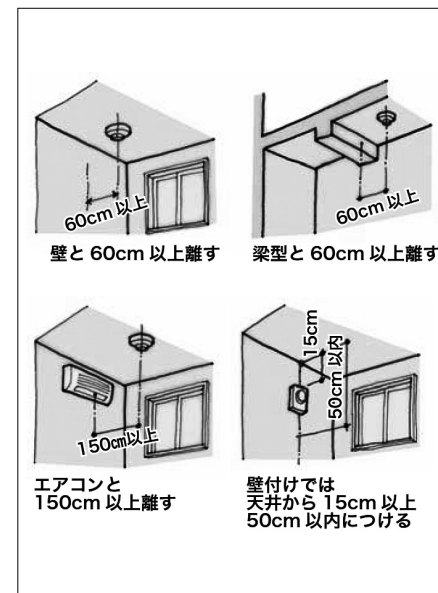


図1・2 出典：『知っておきたいリフォーム関係法令の手引き』住宅リフォーム推進協議会

共用部分の維持修繕体系と長期修繕計画

共用部分の維持修繕は長期修繕計画に従い、
工事区分と費用区分を明確にしなければならない

共用部分の維持修繕体系

管理組合が行うべき共用部分の維持修繕の内容と費用負担については、各マンションの管理規約の中にうたわれている。

表1はマンション標準管理規約（単棟型）の規定に準拠して作成された、共用部分の維持修繕体系である。

これについて、以下の点に注意したい。

1. 共用部分との一体管理

例えば、配水管は専有・共用一連のものであるが、清掃は全戸共通で同時に行わないと意味がないため、管理組合が行うものである。これを「共用部分との一体管理」といい、標準管理規約に定められている。

2. 長期修繕計画による計画修繕

専有部分とかわかる計画修繕には、玄関扉、住戸サッシ、給水管、配水管、ガス管等の工

事が挙げられる。これらについては工事範囲、工事区分、費用区分を明確にしなければならない。

なお、工事時期についてはマンションの劣化状況や管理組合の資金計画との関連があるため、計画どおりにいかない場合もある。

3. 修繕積立金

管理規約に従い、計画修繕に要する費用を修繕積立金として積み立てておく。

また、積立額の根拠として、後述する長期修繕計画書が必要となる。

そのほか、大規模修繕工事という用語には公的な定義がなく、工事費用、工事期間、居住者に対する工事の影響などが多大なものを大規模修繕としている。

表1 共用部分等の維持修繕体系

区分	項目	内容例	費用区分
1. 清掃	日常清掃、定期清掃	ホール、廊下の床、配水管洗浄（専有部共）	管理費
2. 保守点検	日常点検、定期点検	ポンプ、エレベータ等共用設備	管理費
3. 一般修繕	経常的な修繕 小修繕	ドア、樋、タイル、器具等の破損修理、個別修理	管理費
4. 計画修繕	一定年数の経過ごとに行うべき修繕	外壁塗装、屋上防水、給配水管等	修繕積立金
5. 特別修繕	事故その他特別事由により必要な修繕	台風、大雨、大雪、地震などによる被害の復旧、耐震診断・補強	修繕積立金
6. 変更	敷地および共用部分等の変更	スロープ新設、EV新設、集会所増築等	修繕積立金
※大規模修繕	上記4～6のうち、費用、期間等が大きかりとなる修繕（いくつかまとめて行うことが多い）	外壁（躯体、シーリング、塗装ほか）、防水、給水管、配水管改修	修繕積立金

表1 出典：『マンションリフォーム実務者必携 2009』住宅リフォーム・紛争処理支援センター

長期修繕計画

1. 長期修繕計画とは

長期修繕計画とは、マンションの共用部分について、向こう20～30年程度を予測して、修繕すべき時期・部位・費用を集計した計画をいう。計画修繕の目安として、また、修繕積立金計画の根拠・基礎資料として、管理組

表2 長期修繕計画の修繕周期の例

建築関係

分類	項目	補修	修繕
仮設	仮設		12
屋根防水	屋上防水（保護層あり）	12	24
	屋上防水（露出）	12	24
	傾斜屋根	12	24
	庇・笠木等防水		12
床防水	バルコニー床防水		12
	廊下・階段等床防水		12
外壁塗装等	コンクリート補修	12	
	外壁塗装（塗替え）		12
	外壁塗装（除去・塗装）		36
	軒天塗装（塗替え）		12
	軒天塗装（除去・塗装）		36
	タイル貼り補修	12	
	シーリング		12
	鉄部塗装等	鉄部塗装（雨掛かり）	4
	鉄部塗装（非雨掛かり）	6	
	非鉄部塗装	12	
建具・金物等	建具関係	12	36
	手摺		36
	屋外鉄骨階段	12	36
	金物類（郵便受け等）		24
	金物類（PS扉等）		36
	共用内部	共用内部	

表2 出典：国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」

合にとって重要不可欠なものだ（表2）。

標準管理規約では長期修繕計画の策定は管理組合の業務のひとつであり、マンション管理適正化指針においても同様である。

2. 専有部分のリフォームと長期修繕計画

専有部分のリフォームの際は、長期修繕計画を把握しておくこと。時期や内容を誤ればリフォームが台無しになることもありうる。

設備関係

分類	項目	補修	修繕
給水設備	給水管	15	30
	貯水槽		25
	給水ポンプ	8	16
排水設備	配水管	15	30
	排水ポンプ	8	16
ガス設備	ガス管		30
空調・換気設備	空調設備		15
	換気設備		15
電灯設備等	電灯設備		15
	配電盤類		30
	幹線設備		30
	避雷針設備		40
	自家発電設備		30
情報・通信設備	電話設備		30
	テレビ共聴設備		15
	インターネット設備		15
	インターホン設備		15
消防用設備	屋内消火栓設備		25
	自動火災報知設備		20
	連結送水管設備		25
昇降機設備	昇降機設備	15	30
立体駐車場設備	自走式駐車場	10	30
	機械式駐車場	5	20
外構・付属施設	外構・付属施設		24
調査・診断・設計・工事監理	調査・診断、設計等		12
	工事監理		12
長期修繕計画作成	長期修繕計画作成（見直し）	5	

（単位：年）

設備リフォーム工事のトラブルと対策

専有部分の設備工事は、共用部分との関連性が強いいため、管理規約や共用部分の仕様を知ることがトラブル予防となる

表 設備のリフォーム工事におけるトラブル事例と対策

1. 電気設備

トラブル例	内容	原因と対策
①電気容量アップによるトラブル	・リフォーム工事に伴い住設機器を一新し、電気容量を現行の30Aから60Aへ変更した	・個別では増量可能でも、マンション全体の電気容量には制限がある ・本件では、重要事項説明書に増量限界は45Aまでと規制されており、それを超える増量計画は、事前に管理組合の承認が必要である ・後日、管理組合より、45Aへの変更を要請された
②トラッキング現象による火災事故	・システムキッチン工事で冷蔵庫をビルトインタイプとし、専用コンセントを冷蔵庫裏に取り付けたが、完了数年後の梅雨に火災が発生した	・冷蔵庫裏のコンセントへのほこり溜まりと梅雨時の湿気が重なり、差込プラグの刃の間に電流が流れ、ショートして火災につながった ・コンセントは、手が届き清掃しやすい位置に設置する
③アウトレット移設によるトラブル	・間仕切壁変更を伴う全面改修工事で、解体工事実施時に電気配線類も一時すべて撤去し、新たに配線工事とアンテナユニット取替え工事を実施した ・解体工完了した日の夜、同系列の他住戸からテレビが映らないとの苦情があった	・マンションのアンテナ配線には種類がある ・本件は直列ユニット方式で、1階から最上階までの同系列は1本の線で配線されていたが、解体時にアンテナ配線を断線させてしまった ・事前に配線方式や他住戸への波及状態を十分に把握しておく
④BSアンテナ設置に関するトラブル	・リフォーム工事に伴い、BSアンテナをベランダ手摺りに取り付けた ・工事完了数カ月後、共同のBSアンテナを屋上に設置する議案が可決され、ベランダに設置されているアンテナ類はすべて撤去することになった	・衛星放送やケーブルテレビが普及し始めた頃多く見られた事例 ・本来バルコニーは共用部分であり、区分所有法による不当外観変更行為にあたるので管理組合の事前承認が必要 ・事前手続きをしていれば、管理組合の動向・計画を把握でき、本件のようなトラブルは避けられた ・デジタル放送はすでに始まっているが、2011年7月のアナログ放送終了に伴い、同様のトラブルが発生しないように留意する

設備のリフォーム工事の注意点

個人で行うリフォームの範囲は専有部分に限られる。ただし、専有部分であっても、管理規約や細則に定められた事項は、工事着工前に管理組合への届出・承認が必要である。

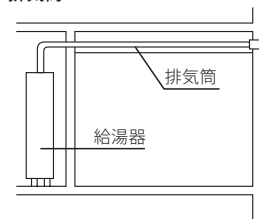
特に設備工事は、専有部分であっても共用部分と関連する個所が多く、重大なトラブルを招きやすい(表)。これを避けるには、計画前の確認と調査が必要不可欠である。

また、発注者の希望であっても管理規約により実現不可能な場合もあるので注意したい。

2. ガス設備

トラブル例	内容	原因と対策
①給湯器の選定ミス	・バランス釜を強制給排気式薄型バランス釜に交換したところ好評で、同一マンションから多く受注した ・最初の工事から1年程経過後、リモコンの燃焼ランプが点灯せず、お湯が出ないとの苦情が発生した	・集中ダクト(Uダクト、SEダクト)に能力の大きいバランス釜を設置した場合、内部の気流の乱れにより給排気がスムーズに行われない ・同一系統で同時使用が多くなると給排気の弊害を生じることがある ・集中ダクトには排気計算上の許容値(設置可能台数、排気量など)があるため、事前に建築図面・設計書や現場の調査・確認をしておく
②給湯器の能力アップ	・給湯器の能力を大きくするため、既存の16号のガス給湯器を追炊き機能付の20号に取り替えた ・数日後、管理組合が知ることとなり、改善要求が出された	・マンション全体のガス供給量は決められていて、個々のガス供給量にも制限がある ・全戸の供給総量計算で個々の供給量(号数)が決めるため、所管のガス会社への確認や管理組合への事前の届出・承認が必要
③給湯器の屋内から屋外設置の提案	・築30年のマンションの全面改修工事で、最新の設備にする。屋内設置の給湯器をバルコニーに設置し、空いたスペースを有効利用するプランニングとした ・着工間際に、管理組合から設計変更依頼が出された	・バルコニーに給湯器を設置する場合、配管するための共用部壁穿孔、バルコニーに固定物の設置、外観の変更等が問題となる ・これらの問題はすべて共用部への影響が及ぶため、管理組合の承認が必要
④屋内設置型給湯器の取替え	・室内の洗面所に設置されている給湯器を取り替えた ・既存の排気筒は北側の洋室を經由して外壁に出ているが、既存の排気筒と排気トップ(図1)はそのまま使えるものとして機種を選び取り替えた ・数日経過後からガス臭がするとのこと調査したところ、排気筒が配管されている天井付近で異臭が発生していた	・排気筒の内部腐食が進んでおり、給湯器を取り替える際の振動等で腐食が進行している個所に穴があき、そこから排気ガスが室内に漏れていた ・室内設置で排気筒が隠れ配管されている場合、給湯器の交換工事は、排気筒の材質がSUS304以上の材質であるか確認し、規定外の場合は、安全性を説明したうえで排気筒も取り替える(ガス機器の設置基準及び実務指針:(財)日本ガス機器検査協会)

図1 排気筒



3. 給排水設備

トラブル例	内容	原因と対策
① 設備機器交換時におけるトラブル	<ul style="list-style-type: none"> 設備機器交換を含むリフォーム工事で、水道メータのバルブを閉め、解体工事を実施し初日の工事を完了したが、翌日、現場が水浸しになっていた 	<ul style="list-style-type: none"> 設備機器撤去の際、空室での工事であったため、配管を外したままの状態プラグ止めをしていなかった たまたま当日に高置水槽の清掃があり、その作業員が清掃前に全戸の水道メータのバルブを閉めていたが、空室のリフォーム工事を知らなかったため作業終了時に各戸のバルブを開栓してしまっ 高置水槽等の清掃作業（予定）案内を各住戸へ周知徹底させる 専有部のリフォーム工事の場合でも、工事実施の案内を全体に行うと同時に、実施住戸でも掲示するなどトラブル防止に十分に注意する
② ディスポーザのトラブル	<ul style="list-style-type: none"> 購入した中古マンションの全面リフォームで、システムキッチンにディスポーザの取付けを実施した 工事完了数カ月後、下階より、異音が生じると管理組合に苦情が入り、ディスポーザの取付けが発覚し、撤去命令が出された 	<ul style="list-style-type: none"> ディスポーザの使用については、自治体（下水道局等）の許可が必要 排水が生じる場合は、第三者機関が認定した「ディスポーザ排水処理システム」が許可の条件となるケースが多く、ディスポーザ単体の使用は、ほとんどの自治体で認めていない ディスポーザ自体は個人の財産であるが、専用の排水管や排水処理槽は共用と一体となった設備とみなされる 排水処理を伴うディスポーザのマンションでの使用は、管理組合としての決定・承認が必要であり、現実的には、特定の住戸だけの使用許可は難しい
③ 排水管の材料選定に関するトラブル	<ul style="list-style-type: none"> システムキッチン工事で配管スペース付きで排水配管が隠べいされているタイプのものを取り付けた 工事完了後、管理組合より排水管洗浄が行われた際、下階に漏水しているとの通報を受けた 	<ul style="list-style-type: none"> 流しの排水トラップからは塩ビ管で接続されていたが、壁に入ってから既設排水管までの間の位置がずれていたため、ジャバラ管で接続した 洗浄業者は、すべてが塩ビ配管と思い込んで作業し、ジャバラ管を傷つけたことに気付かず、傷部から漏水した 排水管は管理組合の発注で定期的清掃を行うが、ジャバラ管使用箇所は清掃しにくく傷つきやすい 接合部のシール性や耐久性の問題もあり、ジャバラ管の使用は好ましくない。特に、隠べい部等では十分に注意する
④ 異種金属接合によるトラブル	<ul style="list-style-type: none"> 給湯器交換の際、給湯管を銅管で接続した 数年経過し、下階から漏水しているとの通報が入った 	<ul style="list-style-type: none"> 既設の銅管製給湯管に銅管を直接接続したため、異種金属接合（ガルバニック）腐食が発生し漏水した 既設管と接続する場合は、接合部の耐食性・シール性に配慮する 特に異種管接合の場合は、専用の媒介継手を使用する 本件の場合は、今後の耐用年数や安全性などを考慮し、給湯管（銅管）も銅管などの耐久性のある管材に交換すべきであった
⑤ ウォータハンマ現象によるトラブル	<ul style="list-style-type: none"> 全面改装の際に、設備機器類や配管（給水・給湯）も同時に交換し、水栓金具にシングルレバー混合栓を使用した 引渡し後、キッチンで洗い物をしているとき、床下でウォータハンマ現象が起きた 	<ul style="list-style-type: none"> 配管の支持金具が固定されていなかったところに、普通のシングルレバー混合栓を使用したため、ウォータハンマ現象が起きた 配管工事においては、支持・固定金具の取付け状態の確認、水圧の確認と通水試験および耐圧検査を実施することが大切 対処方法は、配管支持金具の固定を行い、ウォータハンマ防止機器を取り付ける、ウォータハンマ防止機能付きの水栓に交換するなどが考えられる

4. 空調・換気設備

トラブル例	内容	原因と対策
① 空調室外機設置場所によるトラブル	<ul style="list-style-type: none"> エアコンの取替え工事を行った際、バルコニー中央部にあった室外機を邪魔にならないよう端部に移動した その後、消防署の法定点検時に、室外機の設置場所について指摘され、移動を余儀なくされた 	<ul style="list-style-type: none"> 取替え前は、消防法上の避難通路の60cmを確保できていたが、端部に移動した際、柱型があったため50cmしか確保できていなかった（図2） ベランダは、火災時の避難通路になっているため、通路の邪魔となる物を置き、ふさぐことは禁止されている
<p>図2 室外機設置位置</p>		
② エアコン配管用スリーブ設置によるトラブル	<ul style="list-style-type: none"> エアコンの取替え工事を行った際に、既設配管はサッシ上部の小窓から室内に配管され、引戸の片側が開閉できない状態だったので、外壁の構造壁に穴をあけて配管した 数年後、当住戸の窓上コーナーに大きなクラックが発生していることが判明し、管理組合より当住戸へ改善命令が出された 	<ul style="list-style-type: none"> 構造壁に穴をあけたところに開口補強筋があり、切断してしまっ 管理組合の許可なく外壁に穴をあけたり、補強筋を切断することは区分所有法で禁止されている 数年後、当住戸の窓上コーナーに大きなクラックが発生していることが判明し、管理組合より当住戸へ改善命令が出された

5. 消防設備

トラブル例	内容	原因と対策
① 間仕切り変更に伴うトラブル	<ul style="list-style-type: none"> 間仕切り変更に伴う全面改造工事をした住戸で、数年経過後、管理会社より消防設備点検の通知があり、点検を受けた結果、所轄の消防署より改善命令の通知がきた 	<ul style="list-style-type: none"> 間仕切り変更工事により部屋数が増えたため、消防上の未警戒区域となる部屋が発生していた。 間仕切り変更工事では、感知器の移設で対応可能な場合もあるが、本件のケースでは感知器を増設しなければならなかった いずれの場合も、消防署への事前申請を要するので、消防法関連の対応については十分に注意する必要がある
② 改造工事に伴う断線事故	<ul style="list-style-type: none"> 火災報知器の設置されている住戸で、天井造作を伴う工事を実施した 数カ月経過後、消防設備の法定点検で火災報知器が作動しないことがわかり、管理組合より復旧命令が出された 	<ul style="list-style-type: none"> 天井造作工事を、天井を壊さずに行ったため、造作下地の固定の際に使用した木ねじが感知器配線にあたり、断線させてしまった 工事にあたっては、電気や信号等の配線経路等を確認するとともに、施工段階での目視確認、作動点検も必要
③ 避難ハッチのふさぎ込みによるトラブル	<ul style="list-style-type: none"> バルコニー床にユニット式のタイルを敷き込み、避難ハッチ部分も高さも調整し全面を平らにした 消防設備法定点検後、管理組合より避難ハッチが機能するよう改善命令があった 	<ul style="list-style-type: none"> 避難通路で、避難ハッチ式の場合は、常に開閉できるようにしておくことが重要 上階の避難通路にもなるので、避難ハッチの周りには邪魔になる物を置かないこと、ハッチが錆び付かないようにする

表出典：『マンションリフォームマネジャー平成20年度更新講習テキスト』住宅リフォーム・紛争処理支援センター

結露の原因と対策

マンションにおける結露対策は、現状の断熱仕様・工法・住まい方など、さまざまな側面から比較検討したうえで、適切な改修を行う

結露の原因と対策

1. 結露現象とは

大気中には微量の水蒸気が含まれている。ある温度における水蒸気含有量の最大量は一定で、それを「飽和水蒸気圧」といい、気温が高いほど量は多い。大気中の水蒸気含有量と飽和水蒸気圧の比率は「相対湿度」で表現される。

水蒸気を含んだ空気を冷却していくと、相対湿度が上昇し、相対湿度が100%を超えると、水蒸気は気体では存在できなくなり、

水滴＝「結露」となる。結露が起こる温度を「露点温度」と呼ぶ。

2. 結露を予防するには

結露防止には、建物各部に表面温度を露点温度以上に保つ断熱性能をもたせればよい。

断熱設計は、地域性や設計者の経験的判断、あるいは省エネ法や品確法の等級仕様に基づくことが多い。設計段階で適切な断熱設計が行われていれば、通常使用時の結露は防げる。ただし、工法の選定を誤ると内部結露が起こり、断熱性能の低下やカビの発生などが生じることもあるので注意が必要である（図1）。

図1 表面結露と内部結露 図2 必要な断熱材の厚さ

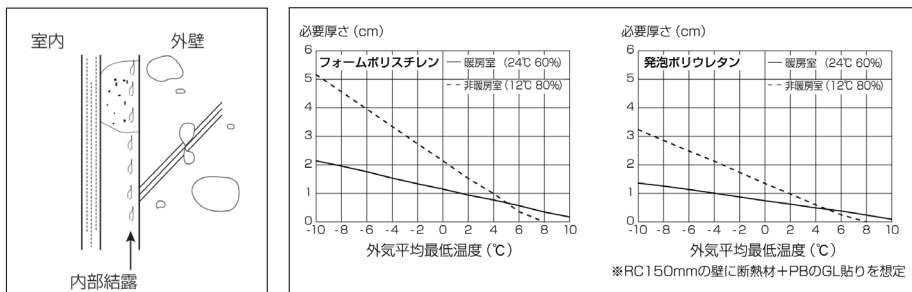


図3 断熱補強の範囲

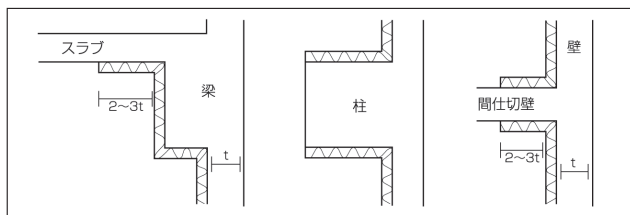


図1～4 出典：『マンションリフォーム専有部施工マニュアル』マンションリフォーム推進協議会

結露現象の原因別の対策

集合住宅における結露は、発生パターンと原因を確認したうえでの対策が重要である。

断熱仕様と結露障害のパターンの比較を行えば原因がつかめ、対応できる場合が多い。

1. 住まい方の確認

特定住戸のみに結露が生じている場合には、その住まい方に問題がないかを考えよう。

例えば、異常に水蒸気が発生する器具がある、換気を十分に行っていないなど。このような場合、住まい方を変えるだけで解決することも多い。また、改修を行う際にも、結露再発を防ぐ住まい方を説明しておく。

2. 断熱性能と仕様・適用範囲の確認

外壁、屋上など外気や地盤と接する部位は、断熱性能が確保されているかを確認する。

図2は、RC造の建築物において一般的に使用される断熱材の結露防止上必要となる断熱材の厚さである。

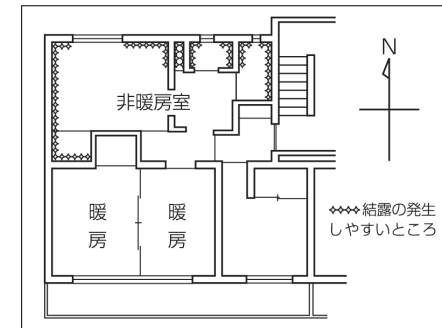
さらに、外気に面する部位の断熱工法を確認する。断熱材の内部や裏面に室内の水蒸気が浸入しやすい工法であれば改善したい。

例えば、グラスウールなど透湿性の高い断熱材で防湿層が併用されていない場合や、断熱ボードをGL貼りした仕様などにおいては、内部結露が生じていることが多い（図1上）。

特に寒冷地域では、外壁と連続する梁・柱・スラブ・間仕切壁に結露が起こりやすい。この場合は断熱補強を行う（図3）。

内部結露を防止するためには、透湿抵抗の大きい樹脂系の断熱材（押出法フォームポリスチレンや発泡ウレタンなど）の使用が望ましい。また、躯体コンクリートに断熱材を密着させ、水蒸気が浸入しないような工法で施工する。

図4 非暖房室の結露



3. 換気経路の確認

集合住宅は気密性が高いため、室内で発生する水蒸気を外部に排出しないと、結露が発生しやすい。特に、南側のリビングや台所、浴室からの水蒸気が北側の非暖房室に浸入し、結露を生じることが多い（図4）。

このような条件では、非暖房室の断熱性能を向上させても結露を防止することは難しい。適切な換気が有効なので、換気設備がない場合には換気口を新設し、1.で述べた住まい方の説明も行う。また、当該個所の結露は避けられないものと考え、サッシの改善や防カビ処理などを講じるとよい。

4. サッシ廻りの確認

サッシやガラスは最も結露が発生しやすいが、サッシの結露受けで結露水を外部に排出したり蒸発させたりして障害を防いでいる。

しかし、排水機構の不良や結露受けの容量不足があると、結露水があふれて仕上げ材の汚損やカビなどの原因となる。結露受けがない場合やシール材の劣化、サッシの清掃不良によっても同様な障害が出る。

マンションでは、サッシは共用部にあたり、既存サッシにインナーサッシを設けるリフォームとなるが、納まりに検討を要する。

音環境に関するトラブルと対策

共同住宅では音環境に関するトラブルが多いため、床のリフォーム工事においては、適切な遮音性能を確保する

不具合相談の内容

1. 不具合相談の傾向

5～7頁で述べたように、共同住宅に関する2008年度の相談内容では「遮音不良」や「床鳴り」「異常音」等の『音環境』に関する不具合が多く、評価住宅相談でも「遮音不良」に関する不具合が多数寄せられている。また、紛争処理の争点でも「騒音」に関するものが最も多い。

2. 不具合相談の分析結果

共同住宅の主な騒音源は、「重量床衝撃音（大きく下階に伝わる低音）」「軽量床衝撃音（比較的軽めで高音域の音）」「その他の固体音」

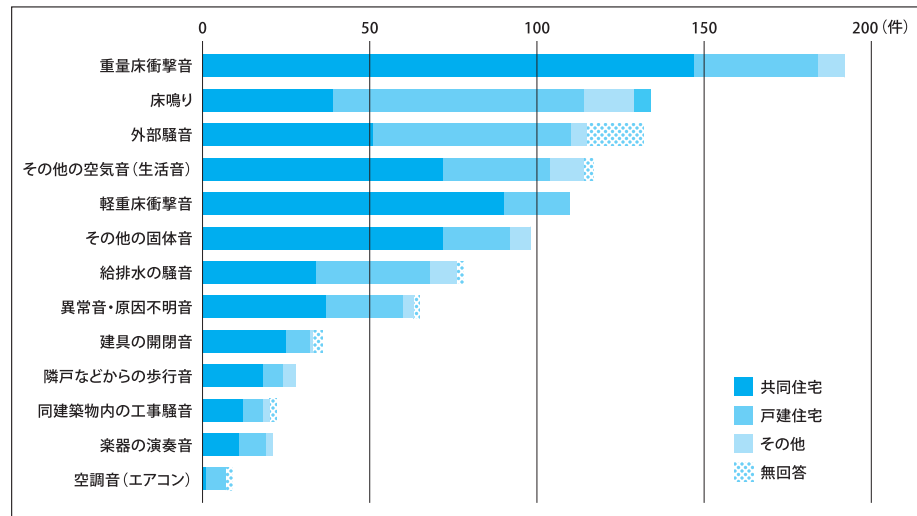
の割合が高い（図1）。共同住宅で発生しやすい「床衝撃系騒音」などは、床・壁・給排水管などを媒介して伝わるものが多い。

相談内容は、「トラブル解決法」「瑕疵修補」「不具合の原因等を問う相談」の順に多い。

また、こうした不具合を申し出る相手方は、「施工業者」「売主」が上位2位を占める。これは契約時における遮音性能の説明が不十分なことにより、入居後のトラブルになっていると推測される。

一方で、「隣戸・上階等の住人」を相手方とする事例も多く、相談内容の結果では3位に挙がっている。これは建物の遮音性能不足と居住者の住み方の双方が原因と考えられる。

図1 電話相談の分析結果による住宅の騒音源



分析対象：2005年4月～2008年3月までの17,650件の不具合事象に関する相談のうち、音環境に関する相談884件

リフォーム時の注意点

マンションでは上階の音が下階に響きやすいため、十分な遮音対策が必要である。しかし、基本的に遮音性はコンクリートスラブの厚さなどで性能が決まり、仕上げ材は補助的な性能しか発揮できないことが多い（図2）。

床のリフォームの際に、適切な遮音性能を確保することでトラブルが予防できる。遮音等級については表1・2を参考にされたい。

図2 軽量・重量衝撃音と床構造

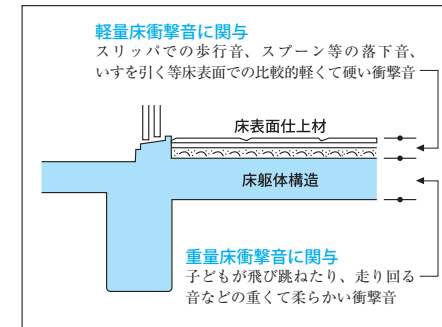


表1 床衝撃音に対する遮音等級

足音、走り回る音などに対する感じ	集合住宅の生活環境	遮音等級	JIS級別	日本建築学会遮音性能基準（案）		適用等級の意味
				集合住宅の適用等級		
				対重量衝撃源	対軽量衝撃源	
気にならない	快適な生活環境	L-40	1号	特級	遮音性能上非常に優れている（特別）	
聞こえるが気にならない	少し気を付けて気兼ねなく生活できる	L-45	2号			
ほとんど気にならない	やや注意して生活する	L-50	3号	1級	遮音性能上ほぼ満足しうる（許容）	
少し気になる	注意すれば問題ない	L-55	4号	2級		
やや気になる	お互いに我慢できる程度	L-60	5号	3級	遮音性能上最低限度である（最低限）	
気になる	子どもがいると下階から文句が出る	L-65	6号	級外	遮音性能上問題がある	

表2 スラブ厚さ、面積と遮音等級の目安 注 普通コンクリートスラブ4周大梁支持、スパン比1.0～1.5程度

コンクリートスラブの厚さ (mm)	スラブ面積 (㎡)									
	12	15	20	25	30	35	40	45	50	60
120	L-55	L-60	L-60	L-65	L-65	L-65				
130	L-55	L-55	L-60	L-60	L-65	L-65	L-65			
140	L-50	L-55	L-55	L-60	L-60	L-65	L-65	L-65		
150 (標準)	L-50	L-55	L-55	L-60	L-60	L-60	L-60	L-65	L-65	L-65
160	L-50	L-50	L-55	L-55	L-60	L-60	L-60	L-60	L-65	L-65
180	L-45	L-50	L-50	L-55	L-55	L-60	L-60	L-60	L-60	L-60
200	L-45	L-45	L-50	L-50	L-55	L-55	L-60	L-60	L-60	L-60
230		L-45	L-45	L-50	L-50	L-55	L-55	L-55	L-60	L-60
250			L-45	L-50	L-50	L-50	L-55	L-55	L-55	L-60

表1・2 出典：『学びなおしの住宅リフォーム』住宅リフォーム推進協議会、日本建築学会

バリアフリーの設計指針と必要寸法

表 バリアフリーの設計指針（品確法）

項目	推奨レベル	基本レベル		
		等級5	等級4	等級3
部屋の配置	特定寝室と同一階にする部屋	便所・浴室・洗面所・脱衣室・食事室・玄関	便所・浴室	便所
段差の解消	日常生活空間（下記以外）	段差なし 5mm以下		
	玄関出入口	沓摺りと玄関外側：20mm以下、沓摺りと玄関土間：5mm以下		
	玄関上がり框	110mm以下	規定なし	
	居間等の畳コーナー	300mm以上 450mm以下		
	バルコニー	180mm以下の単純段差	同左 250mm以下と手摺り 180mm以下の またぎ段差	規定なし
	浴室	段差なし 5mm以下が望ましい	20mm以下の単純段差	20mm以下の単純段差 180mm以下のまたぎ段差
階段	勾配（蹴上げ=R、踏面=T）	R/T=6/7 550mm ≤ T+2R ≤ 650mm	R/T=22/21 550mm ≤ T+2R ≤ 650mm、 踏面 195mm以上	
	蹴込み	30mm以下、蹴込板	30mm以下	
補助手摺り	階段	両側かつ踏面の先端からの高さが700～900mm	片側かつ踏面の先端からの高さが700～900mm	
	上がり框	設置		
	便所	立ち座り用設置		
	脱衣室	着脱用に設置	着脱用に設置準備	
	浴室	4カ所以上	1カ所以上	
転落防止手摺り	バルコニー	1,100mm以上に設置		
	2階以上の窓	800mm以上（3階は1,100mm）		
	開放された廊下階段	800mm以上に設置		
通路および出入口の幅員	通路	850mm以上（柱等の箇所は800mm以上）	780mm以上（柱等の箇所は750mm以上）	
	玄関・寝室・居室出入口	有効800mm以上	有効750mm以上	
	浴室出入口	有効800mm以上	有効650mm以上	有効600mm以上
	浴室	短辺1,400mm以上、面積2.5㎡以上	短辺1,200mm以上、面積1.8㎡以上	
部屋の大きさ	便所（腰掛け式）	短辺1,300mm以上または便器後方の壁から便器先端+500mm	短辺1,100mm以上かつ長辺1,300mm以上または便器前方・側方に便器から500mm以上	長辺1,300mm以上または便器前方または側方に便器から500mm以上
	特定寝室	12㎡以上		
	特定寝室	12㎡以上		

表出典：『水まわりリフォームの留意点』住宅リフォーム推進協議会

バリアフリーの設計指針

バリアフリー設計の参考として、品確法の高齢者等への配慮対策を表に掲げる（等級1・2は省略）。

図1はトイレの側壁に取り付ける手摺り位置の目安である。寸法は目安であり、動作を試して設置位置を決定する。

また、図2は自走用自動車いすの寸法と、行動に必要な寸法である。

図1 トイレ側壁の手摺り位置の目安

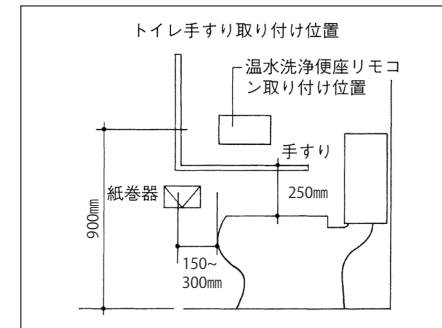
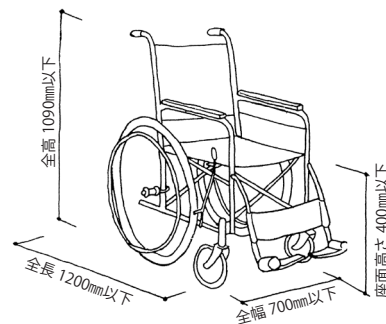


図2 車いすの寸法と動作に必要な寸法

1. 自走用自動車いすの寸法 (JIS規格の手動用標準型車椅子)

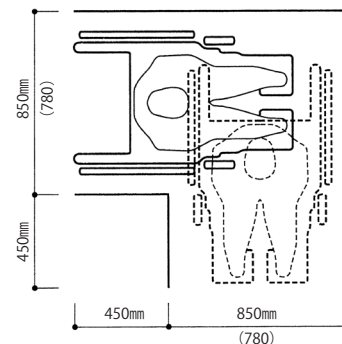


車いすには車軸の位置変更が可能なものや、ホイールベースが小さく、小回りの利くものもある。

車いすのシート幅は380mm、400mm、420mmなども市販されている。

また、車いすの自走に必要な幅員は、車いすの全幅寸法と駆動方式（両手こぎか片手こぎか）などによって変わってくる。障害の特性にも配慮し、余裕を持たせた幅を確保するようにしたい。

2. 車いすが直角に回転するために必要な最小限寸法



注 図2-2、3の（ ）内は介助用車いす寸法

3. 廊下から室内に入る

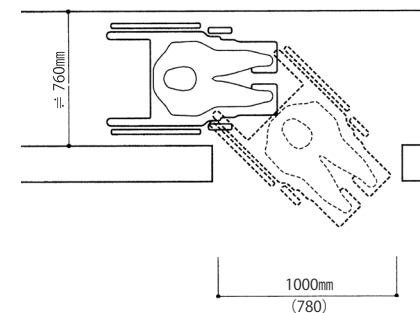


図1・2出典：『性能向上リフォームガイドブック』住宅リフォーム推進協議会

マンションリフォーム相談カルテ

表 マンションリフォーム相談カルテ (例) ※使う際には項目を入れ替えるなどアレンジするとよい

①基本事項	住所	〒 都 道 府 県 市 区 町 丁目			
		マンション 号			
	氏名	フリガナ			
②家族の状況	電話番号、FAX、Eメール、連絡先				
	続柄	名前	性別	年齢	備考
	発注者				
③マンション全体の状況	マンションの名称				
	分譲会社				
	(わかれば) 建設会社				
	建設時期 (年)				
	管理会社				
	管理方式				
	戸数				
	棟数				
	階数				
	管理組合の有無				
	管理規約				
	専有部分修繕に関する使用細則				
	④当該専有部分の状況	修繕履歴			
長期修繕計画					
中古販売物件は多いか					
中古物件価格の相場					
共用部分はどこまでか					
その他					
専有部分の面積					
バルコニーの面積					
収納部分の面積					
室数					
⑤近隣住戸の状況	間取り				
	台所				
	洗面所				
	浴室				
	便所				
竣工当初から居住か、途中入居か					
⑥リフォームの状況	交際はあるか				
	昼間もいるか				
	受験生はいるか				
	病人はいないか				
	小さい子どもはいるか				

⑥リフォームの状況	はじめてのリフォームか				
	将来物件売却の見込みはあるか				
	近隣でリフォームを済ませた住戸はあるか				
⑦リフォームの希望	大規模修繕工事の計画はあるか				
	居住空間を広くしたい				
	収納場所を広くしたい				
	風呂・台所・洗面所などの空間を広くしたい、新しくしたい				
	個室を増やしたい				
	和室を洋間に変えたい				
	洋間を和室に変えたい				
	玄関などを改装したい				
	間取りは変えないまま室内をきれいにしたい				
	台所などの設備を便利にしたい				
⑧今の住まいの不満	バリアフリー、高齢対応住宅にしたい				
	水廻りの位置を変えたい				
	狭い、暗い、汚い				
	間取りが悪い				
	設備が古い				
	生活様式に合わない				
	家族間のプライバシーに難点がある				
	収納場所がない				
	新しい家具が使えない				
	来客時に不便なところが多い				
⑨家具・家財の状況	日当たり・通風が悪い				
	つまづきやすい、手摺りがない				
	大きさ	横幅 1m 以上のもの			
		高さ 1.5m 以上のもの			
		奥行 50cm 以上のもの			
⑩食事の事情	重さ	15kg 以上のもの			
	電源など置き場所に制約のあるもの (家電製品など)				
	使用上、特殊な事情のあるもの (楽器など)				
	家族そろってとるのが普通か				
	時間は一定か				
⑪交際の状況	メニューは多いほうか (和・洋・中)				
	食器は多いほうか				
	調理用具は多いか				
	冷蔵庫の大きさはどのくらいか				
	レンジは大きいほうか				
⑫生活時間	来客	多いほうか			
		泊まり客はあるか			
		来客は何人くらいか			
		来客用の什器は多いか			
		起きる時間は何時ごろか			
⑬その他	出かける時間は何時ごろか				
	帰宅時間は何時ごろか				
	休む時間は何時ごろか				
	土曜は休日か				
	自宅で仕事をすることがあるか				
趣味用のスペースが必要か					
その他					

出典：『マンションリフォーム実務者必携 2009』住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住宅リフォーム工事請負契約約款

(総則)

第1条 注文者と請負者は、日本国の法を遵守し、互いに協力し、信義を守り、誠実にこの契約を履行する。
2 この契約書および、添付の御見積書、仕上げ表、打ち合わせシート等にもとづいて、請負者は工事を完成し、注文者と請負者は契約の目的物を確認するものとし、注文者は、その請負代金の支払を完了する。

(打ち合わせどおりの工事が困難な場合)

第2条 施工にあたり、通常の事前調査では予測不可能な状況により、打ち合わせどおりの施工が不可能、もしくは不適切な場合は、注文者と請負者が協議して、実情に適するように内容を変更する。
2 前項において、工期、請負代金を変更する必要があるときは、注文者と請負者が協議してこれを定める。

(一括下請負・一括委任の禁止)

第3条 あらかじめ注文者の書面による承諾を得た場合を除き、請負者は請負者の責任において、工事の全部または大部分を、一括して請負者の指定する者に委任または請負わせることができない。

(権利・義務などの譲渡の禁止)

第4条 注文者及び請負者は、相手方からの書面による承諾を得なければ、この契約から生ずる権利または義務を、第三者に譲渡することまたは継承させることはできない。
2 注文者及び請負者は、相手方からの書面による承諾を得なければ、契約の目的物、検査済の工事材料（製造工場などにある製品を含む）・建築設備の機器を第三者に譲渡すること、もしくは貸与すること、または抵当権その他の担保の目的に供することはできない。

(完了確認・代金支払い)

第5条 工事を終了したときは、注文者と請負者は両者立会いのもと契約の目的物を確認し、注文者は請負契約書記載の期日までに請負代金の支払いを完了する。

(支給材料、貸与品)

第6条 注文者よりの支給材料または貸与品のある場合には、その受渡期日および受渡場所は注文者と請負者の協議の上決定する。
2 請負者は、支給材料または貸与品の受領後すみやかに検収するものとし、不良品については注文者に対し交換を求めることができる。
3 請負者は支給材料または貸与品を善良な管理者として使用または保管する。

(第三者への損害および第三者との紛議)

第7条 施工のため、第三者に損害を及ぼしたとき、または紛議を生じたときは、注文者と請負者が協力して処理解決にあたる。
2 前項に要した費用は、請負者の責に帰する事由によって生じたものについては、請負者の負担とする。なお、注文者の責に帰すべき事由によって生じたものについては、注文者の負担とする。

(不可抗力による損害)

第8条 天災その他自然的または人為的な事象であって、注文者・請負者いずれにもその責を帰することのできない事由（以下「不可抗力」という）によって、工事済部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器（有償支給材料を含む）または工事用機器について損害が生じたときは、請負者は、事実発生後速やかにその状況を注文者に通知する。
2 前項の損害について、注文者・請負者が協議して重大なもの認め、かつ、請負者が善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、注文者がこれを負担する。
3 火災保険・建設工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、それらの額を前項の注文者の負担額から控除する

(瑕疵がある場合の責任)

第9条 目的物に瑕疵がある場合、請負者は民法に定める責任を負う。

(工事の変更、一時中止、工期の変更)

第10条 注文者は、必要によって工事を追加、変更または一時中止することができる。
2 前項により、請負者に損害を及ぼしたときは、請負者は注文者に対してその補償を求めることができる。
3 請負者は、不可抗力その他正当な理由があるときは、注文者に対してその理由を明示して、工期の延長を求めることができる。延長日数は、注文者と請負者が協議して決める。

(遅延損害金)

第11条 請負者の責に帰する事由により、契約期間内に契約の工事が完了できないときは、注文者は遅滞日数1日につき、請負代金から工事済部分と搬入工事材料に対する請負代金相当額を控除した額に年14.6%の割合を乗じた額の違約金を請求することができる。
2 注文者が請負代金の支払を完了しないときは、請負者は遅滞日数の1日につき、支払遅滞額に年14.6%の割合を乗じた額の違約金を請求することができる。

(紛争の解決)

第12条 この契約について、紛争が生じたときは、本物件の所在地の裁判所を第一審管轄裁判所とし、または裁判外の紛争処理機関によって、その解決を図るものとする。

(補則)

第13条 この契約書に定めのない事項については、必要に応じ注文者と請負者が誠意をもって協議して定める。

(特定商取引に関する法律の適用を受ける場合のクーリングオフについての説明書)

注 下の枠内は朱書きとすること

ご契約いただきますリフォーム工事またはインテリア商品等販売が「特定商取引に関する法律」の適用を受ける場合^(注)で、クーリングオフを行うとする場合には、この説明書・工事請負契約約款を充分お読み下さい。

^(注)「特定商取引に関する法律」の適用を受ける場合：訪問販売、電話勧誘販売による取引

I 契約の解除（クーリングオフ）を行うとする場合

①「特定商取引に関する法律」の適用を受ける場合^(注)で、クーリングオフを行うとする場合には、この書面を受領した日から起算して8日以内は、お客様（注文者）は文書をもって工事請負契約の解除（クーリングオフと呼びます）ができ、その効力は解除する旨の文書を発したときに生ずるものとします。ただし、次のような場合等にはクーリングオフの権利行使はできません。

ア) お客様（注文者）がリフォーム工事建物等を営業用に利用する場合や、お客様（注文者）からのご請求によりご自宅でお申し込みまたはご契約を行った場合等

イ) 壁紙などの消耗品を使用（最小包装単位）又は、3,000円未満の現金取引

② 上記クーリングオフの行使を妨げるために請負者が不実のことを告げたことによりお客様（注文者）が誤認し、または威迫したことにより困惑してクーリングオフを行わなかった場合は、請負者から、クーリングオフ妨害の解消のための書面が交付され、その内容について説明を受けた日から8日を経過するまでは書面によりクーリングオフすることができます。

③ 通常必要とされる量を著しく超える商品等の契約を結んだ場合は、契約後1年間は契約の解除が可能になります。

II 上記期間内に契約の解除（クーリングオフ）があった場合

① 請負者は契約の解除に伴う損害賠償または違約金支払を請求することはありません。

② 契約の解除があった場合に、既に商品の引渡しが行われているときは、その引取りに要する費用は請負者の負担とします。

③ 契約解除のお申し出の際に既に受領した金員がある場合は、すみやかにその全額を無利息にて返還いたします。

④ 役務の提供に伴い、土地又は建物その他の工作物の現状が変更された場合には、お客様（注文者）は無料で元の状態にもどすよう請求することができます。

⑤ すでに役務が提供されたときにおいても、請負者は、お客様（注文者）に提供した役務の対価、その他の金銭の支払いを請求することはありません。

※ 尚、通常必要とされる量を著しく超える商品などの契約を結んだ場合は、契約後1年間は契約の解除が可能になる場合があります。

出典：「標準契約書式（小規模工事事用）」住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォーム工事保証約款

保証約款

第1条（保証の対象）

発注者（以下甲という）に引き渡したリフォーム工事部分に対し受注者（以下乙という）は本約款に基づいて保証を行います。但し、その建物を継続して六ヶ月以上居住しなくなった場合は、保証の対象から除きます。

第2条（保証の期間）

保証の期間は、工事の引き渡し日よりアフターサービス規程記載によるものとします。

第3条（保証の適用）

甲はアフターサービス規程のいずれかに該当する現象が発生した場合は、保証期間内にすみやかに乙に通知してください。通知されたものに対し、乙が認めた場合に限ってその補修の責を負います。

第4条（補修の内容）

- 乙が行う補修とは、建物の引き渡し時の設計、仕様、材質等に従って正常な状態に回復するための補修、取替等の工事をいいます。
- 前項の工事の対象には、不具合の原因となった保証対象部分の他、その不具合により生じた建物の被害部分を含みます。
- 前2項の規程にかかわらず、補修が著しく困難な場合又は、損害の程度に比べて補修に過大な費用がかかる場合は、相当な金銭支払いによってこれに代えることが出来るものとします。

第5条（保証適用除外）

- 自然現象に起因するもの
 - 地震、噴火、洪水、津波、台風、竜巻、暴風雨、集中豪雨、豪雪、落雷等の天災及び火災、爆発、暴動等の不可抗力。
 - 地滑り、崖崩れ、断層、地割れ及び、敷地の周辺にわたる地盤、地形の変動、沈下、その他予期できない自然、周辺環境の変化。
- 周辺環境に起因するもの
 - 近隣の土木、建築工事等の影響によるもの。
 - 周辺の公害現象及び塩害に起因するもの。
- 経年変化の変動に起因するもの
 - 磨耗、汚れ、褪色、変色、乾燥、縮み等の材料の特性による通常の経年変化によるもの。
- 甲の工事等・建物使用方法に起因するもの
 - 引き渡し後、乙以外の者が行った増改築工事、補修工事によるもの。
 - 甲の指示に対し乙がその不適当なことを指摘したにもかかわらず、甲が採用させた設計、施工方法が原因で直接、間接に生じた不具合。
 - 甲の著しく不適切な維持管理、又は通常予測される使用状態と著しく異なる使用。
 - 換気不十分及び水蒸気を大量に発生させる住まい方によって生ずる結露、もしくはこの結露に起因して壁面、床等に発生するカビ、錆、染み、汚れ。
- その他事由
 - 仕上げ等の傷等については、引き渡しの時に申し出がなかったもの。
 - 契約当時実用化されていた技術では予防することが不可能な現象、又はこれが原因で生じた不具合。
 - 既存建物の設計、構造、材料、施工、経年変化等に起因するもの。

第6条（保証を受けるための維持管理）

甲は保証を受ける条件として、建物の適切な維持管理を行うこととします。

第7条（保証の承継）

甲が建物を第三者に譲渡した場合は、保証は失効します。

表 マンションリフォーム専有部分 アフターサービス規程
建築

部位項目		現象例	期間 (年)	備考
床	下地材	変形・破損	2	【変形】そり、さがり
	仕上げ材	板張り・寄木張り・Pタイル張り・ジュウタン敷き・畳敷き タイル張り・石張り	2	【破損】浮き、へこみ、はがれ。ただし、傷および日焼けは引渡し時の確認のみ
	間仕切（木造）	変形・破損	2	【変形】そり
壁	下地材	破損	2	
	仕上げ材	モルタル塗り・タイル張り・ボード張り クロス張り・紙張り 塗装吹付け	2	【破損】浮き、はがれ等。ただし、傷および日焼けは引渡し時の確認のみ
	天井	下地材 仕上げ材	2	【変形】そり、さがり 【破損】はがれ
天井	下地材	変形・破損	2	【変形】そり、さがり
	仕上げ材	板張り・Pボード張り クロス張り 塗装吹付け	2	【破損】浮き、はがれ等。ただし、傷および日焼けは引渡し時の確認のみ
	敷居・鴨居・柱	変形・破損	2	【変形】きしみ、そり、ねじれ
建具	扉・襖・障子	2	【破損】襖紙、障子紙は引渡し時の確認のみ	
建具金物・カーテンレール		2		
造作家具（押入を含む）		2		

設備・機器

部位項目		現象例	期間 (年)	備考
電気設備	各戸専用分電盤	取付不良・機能不良	2	
	配線	破損・結線不良	5	
	スイッチ・コンセント・フザー	取付不良・機能不良	2	
	照明器具（管球を除く）・インターホン・住宅情報盤・情報通信設備	取付不良・機能不良	2	機器本体は保証書の期間による
給排水	給水管・排水管	漏水・破損	5	
	トラップ・通気管	漏水・取付不良・破損	2	
給排気	給水栓	漏水・取付不良	2	
	給排気ダクト	変形・破損・取付不良	2	
ガス管	換気扇・換気口・レンジフード	破損・作動不良・取付不良	2	機器本体は保証書の期間による
	ガス配管	破損	5	
	ガス栓	破損・取付不良	2	該当ガス会社規定による
厨房設備	バランス釜・湯沸器・TES等	破損・作動不良・取付不良	2	機器本体は保証書の期間による
		破損・作動不良・取付不良	2	流し、オープン、レンジ、吊り戸棚、水切り棚。ただし、レンジの機器本体は保証書の期間による
衛生設備		漏水・排水不良・破損・作動不良・取付不良	2	洗面機器、便器、タンク
浴室設備		破損・作動不良・取付不良	2	浴槽、シャワー
		漏水	5	ユニットバス
各戸専用暖冷房設備	配管	漏水・排水不良	2	
	機器	漏水・排水不良・変形・破損・作動不良・取付不良	2	機器本体は保証書の期間による

保証約款・表出典：『マンションリフォーム専有部分保証書・保証約款等標準書式《改訂版》』マンションリフォーム推進協議会

リフォーム工事の費用と資金計画

工事時とリフォーム後にかかる費用に注意し、無理のない資金計画を立てる

資金計画の基本

リフォーム工事において必要となる費用は、一時的なものとの継続的なものに分けられる。前者はリフォーム時にかかる「一時費」(表1)や、契約書や登記などの手続きに伴う印

紙税等の費用(表2)など。後者はリフォーム後、継続的にかかる費用(表3)である。

マンションの場合、共用部分の維持管理費や、長期修繕計画のために積み立てる修繕積立金も必要となる。これらの金額はマンションによって異なる(表4)。

表1 リフォーム時に必要な費用(一時費)

税金・諸費用の種類		支払先	支払時期	有担保ローン	無担保ローン	
工事費	リフォーム工事費	工事請負業者	契約時、工事中、工事完了後		○	
	設計・監理費	設計事務所等	工事完了後		△	
	消費税	税務署(売主)	契約時、工事中、工事完了後		○	
工事に伴う費用	印紙税(工事請負契約)	税務署(契約書に貼付)	工事請負契約等締結時		○	
	登録免許税(保存・移転登記)	法務局(登記所)	登記申請時		△*	
	登記手数料(表示登記)	土地家屋調査士	登記申請依頼時		△*	
	登記手数料(保存・移転登記)	司法書士	登記申請依頼時		△*	
	不動産取得税	都道府県税事務所	物件取得後一定期間後		△	
	諸費用	印紙税(リフォームローン契約)	税務署(契約書に貼付)	リフォームローン契約締結時	○	○
		融資手数料	借入先金融機関	資金交付時	○	○
		保証料	保証会社	資金交付時	△	△
		火災保険料・地震保険料	損害保険会社	資金交付時	○	○
		団体信用生命保険料	生命保険会社	資金交付時	△	△
登録免許税(抵当権設定登記)		法務局(登記所)	登記申請時	○	×	
登記手数料(抵当権設定登記)		司法書士	登記申請依頼時	○	×	
その他	引越代	運送業者	引越時		△	
	粗大ゴミ処分費	ゴミ処分業者	ゴミ処分時		△	
	挨拶料	近隣住人	工事前後		△	
	仮住まい費用	家主など	住居期間		△	
	住宅性能評価申請料	評価機関	申請時		△	
耐久消費財購入費	—	購入時		△		

注 ○：主に必要なもの、×：主に必要としないもの、△：場合によって必要となるもの、※：主に戸建住宅の場合
表1～3 出典：住宅金融支援機構ホームページ (<http://www.jhf.go.jp/>)

資金計画とローンの種類

リフォーム工事では工事費以外にも費用がかかる。自己資金(現金)が工事費分しかない場合は、資金不足と考えるほうがよい(図)。

ローンを借りるときはローンの種類や金利タイプを検討し、無理のない返済計画を立てる(44頁表5、45頁表6)。

なお、元利均等返済で100万円を借入れしたときの返済額を45頁表7に掲げる。

表2 印紙税額(平成23年7月現在)

契約金額	工事請負契約書	契約金額	不動産売買契約書	住宅ローン契約書
1万円未満	非課税	1万円未満	非課税	非課税
1万円超 100万円以下	200円	1万円超 10万円以下	200円	200円
100万円超 200万円以下	400円	10万円超 50万円以下	400円	400円
200万円超 300万円以下	1,000円	50万円超 100万円以下	1,000円	1,000円
300万円超 500万円以下	2,000円	100万円超 500万円以下	2,000円	2,000円
500万円超 1千万円以下	10,000円	500万円超 1千万円以下	10,000円	10,000円
1千万円超 5千万円以下	15,000円*	1千万円超 5千万円以下	15,000円*	20,000円
5千万円超 1億円以下	45,000円*	5千万円超 1億円以下	45,000円*	60,000円

※色文字部分は軽減後の税額。平成25年3月31日までに作成されるものについて適用される

表3 リフォーム後に継続的に必要な費用

税金・諸費用の種類	支払先	支払時期	リフォーム
固定資産税	市町村	原則年4回	○
都市計画税	市町村	原則年4回	○
住宅の点検・補修のための積立	—	—	○
団体信用生命保険料	生命保険会社	毎年	△
地震保険料	保険会社	契約期間満了時	△
維持管理費	管理組合	毎月	○
修繕積立金	管理組合	毎月	○
駐車場代	管理組合	毎月	△

注 ○：主に必要なもの、×：主に必要としないもの、△：場合によって必要となるもの

表4 維持管理費・修繕積立金の目安

区域	維持管理費	修繕積立金
北海道	11,376	8,093
東北	12,757	6,773
関東	16,429	7,308
東海	13,844	6,802
関西	11,507	5,948
中国	10,366	4,790
九州	9,700	6,710
全国	14,333	6,857

(単位：円)

出典：マンション管理新聞「2011下半年管理費等初期設定調査」より

図 必要な費用の目安

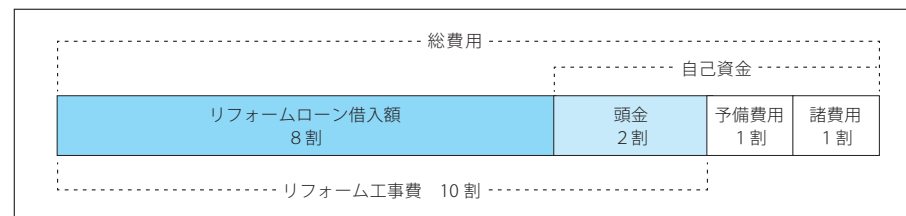
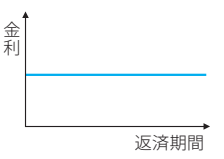
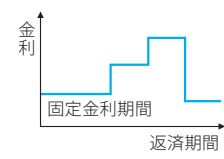
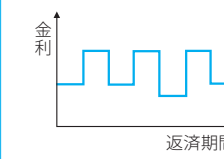


表5 リフォームローン比較表

	公的融資		民間融資		
	財形		銀行ローン (一例)		ノンバンク (一例)
金利	タイプ	5年固定金利型	固定金利期間選択型	変動金利型	固定金利型
	当初金利決定日	融資申込日	融資実行日		
	金利変動時期	5年ごと	固定期間終了後	年2回	なし
	変動後金利	未定	未定	未定	—
使い道	リフォーム		リフォーム・インテリア購入費		リフォーム
申込人の年齢	70歳未満		65歳未満		60歳未満
申込人の収入	安定的な収入のある方				
融資限度額	財形貯蓄残高の10倍の額で100万円以上4,000万円以下(10万円きざみ)、かつ、原則として所要額の8割まで	各銀行が定める限度額の範囲内、かつ、住宅の担保価値により決まる		限度額の範囲内	
返済期間	・1年以上20年以内 ・完済時年齢満80歳	・35年以内 ・完済時年齢満75歳	・10年以内 ・完済時年齢満75歳	・10年以内 ・完済時年齢満65歳	
返済方法	元金均等返済または元利均等返済(ボーナス併用払い可)	元利均等返済(ボーナス併用払い可)			
担保	有担保(住宅・土地に第一順位の抵当権設定)	有担保(原則として、住宅・土地に第一順位の抵当権設定)	無担保		
保証人	不要	保証会社の保証			
団体信用生命保険	原則加入(任意)	加入が条件			不要
火災保険	特約火災保険または選択対象火災保険の付保が条件	長期火災保険の付保が条件			不要
工事の検査	あり(検査手数料が必要)	なし			
融資手数料	不要	31,500円	不要		
繰上返済手数料	3,150円または5,250円(全額繰上返済の場合は不要)	5,250円または31,500円または52,500円	不要	不要(全額繰上返済のみ可)	
抵当権設定登記の登録免許税	非課税	融資額×0.1% ※軽減措置適用の場合	—		

図、表1・2 出典：住宅金融支援機構ホームページ (<http://www.jhf.go.jp/>)

表6 金利タイプ比較表

	固定金利タイプ		変動金利タイプ	
	全期間固定金利型	固定金利期間選択型	変動金利型	
概要	借入れ時の金利が全返済期間を通じて変わらないタイプ 	「当初3年間〇%」など、一定期間に固定金利が適用されるタイプ 	金融情勢の変化に伴い返済の途中でも定期的に金利が変動するタイプ 	
メリット	・借入れ後に金利が上昇しても将来にわたり借入れ時の金利による返済額が確定 ・借入れ時に返済期間全体の返済計画が確定	・固定金利期間中は返済額を確定できる ・借入れ後に金利が低下すると、返済額が減少	・借入れ後に金利が低下すると、返済額が減少	
デメリット	・借入れ後に金利が低下しても返済額が変わらない	・借入れ後に金利が上昇すると、返済額が増加 ・借入れ時に固定金利期間終了後の返済額が確定しないので、返済計画が立てにくい	・借入れ後に金利が上昇すると、返済額が増加 ・借入れ時に将来の返済額が確定しないので、返済計画が立てにくい ・借入れ後に金利が急上昇した場合、未払利息*が発生する可能性がある	

*金利が大幅に上昇し、毎月の「利息の支払額」が毎月の「返済額」を超えてしまった場合はその超えた分の利息の支払いは繰り延べられる。これを「未払利息」という

表7 返済額早見表(元利均等返済・借入金100万円のとき)

返済期間(年)	3%	4%	5%	6%	返済期間(年)	3%	4%	5%	6%
1	84,693	85,149	85,607	86,066	13	7,749	8,231	8,730	9,247
2	42,981	43,424	43,871	44,320	14	7,296	7,783	8,288	8,812
3	29,081	29,523	29,970	30,421	15	6,905	7,397	7,907	8,438
4	22,134	22,579	23,029	23,485	16	6,564	7,060	7,576	8,114
5	17,968	18,416	18,871	19,332	17	6,263	6,764	7,286	7,831
6	15,193	15,645	16,104	16,572	18	5,997	6,502	7,030	7,581
7	13,213	13,669	14,133	14,608	19	5,759	6,269	6,802	7,360
8	11,729	12,189	12,659	13,141	20	5,545	6,060	6,599	7,164
9	10,576	11,041	11,517	12,005	25	4,742	5,278	5,845	6,443
10	9,656	10,125	10,606	11,102	30	4,216	4,774	5,368	5,995
11	8,903	9,377	9,864	10,367	35	3,848	4,427	5,046	5,701
12	8,277	8,755	9,248	9,758					

(単位：円)

リフォーム関連団体連絡先

表 リフォームに関する情報収集・相談受付先一覧

名称	設立目的・事業内容	連絡先
 財団法人 住宅リフォーム・ 紛争処理支援センター	住まいるダイヤルは国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口。 消費者の利益の保護や、住宅紛争の迅速かつ適正な解決をはかるために電話相談や面談による専門家相談、消費者への助言等を行う人材育成、情報提供などを実施。	住まいるダイヤル ナビダイヤル® 0570-016-100 (PHS や一部の IP 電話からは 03-3556-5147) 〒 102-0094 東京都千代田区紀尾井町 6 番 26-3 上智紀尾井坂ビル 5 階 TEL 03-3261-4567 URL http://www.chord.or.jp/
一般社団法人 マンションリフォーム 推進協議会 (REPCO)	適切なマンションリフォームの推進とリフォーム業界の発展を目的に設立。	〒 102-0083 東京都千代田区麹町 4-3-4 宮ビル 8 階 TEL 03-3265-4899 URL http://www.repco.gr.jp/
一般財団法人 ベターリビング	優良な住宅部品（リフォーム向けの住宅部品を含む）を認定。住宅部品に関する相談も受付け。	〒 102-0071 東京都千代田区富士見 2-7-2 ステージビルディング 4・6・7 階 TEL 03-5211-0680 URL http://www.cbl.or.jp/
財団法人 マンション管理センター	マンションの管理運営に関して、マンション管理組合から相談を受けるほか、「マンション管理サポートネット」などによる情報提供を実施。	〒 101-0003 東京都千代田区一ツ橋 2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル 7 階 TEL 03-3222-1516 URL http://www.mankan.or.jp/
一般社団法人 日本増改築産業協会 (JERCO)	リフォーム事業者の全国団体として、消費者保護を基本に業界の健全な発展を目的に活動。	〒 104-0032 東京都中央区八丁堀 1-3-2 佐藤ビル 3 階 TEL 03-5541-6050 URL http://www.jerco.or.jp/
一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会	住宅リフォーム関連団体等約 180 団体と連携を図りながら、住宅リフォームの推進に向けた事業を実施。	〒 102-0083 東京都千代田区麹町 4-3-4 宮ビル 5 階 TEL 03-3556-5430 URL http://www.j-reform.com/

相談サービスの流れ



「マンションリフォーム便利帳」

初版 平成 22 年 2 月 発行
 第 2 版 平成 24 年 3 月 発行

発行 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
 〒 102-0083 東京都千代田区麹町 4-3-4 宮ビル 5 階
 TEL 03-3556-5430・FAX 03-3261-7730
 URL <http://www.j-reform.com/>

監修 財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
 協力 一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会